المحامي
موريس نخله

الكامل في شرح القانون المدني

دراسة مقارنة

الجزء السادس

من المادة ٥٠٤ الى المادة ٦٢٣

ويتناول

الهبة - ماهيتها - امكانية الهبة - قبولها - مفاعيلها
الرجوع عنها - تخفيضها - عقد الايجار - قواعده
ايجار العقارات - ايجار الاشياء - موجبات المؤجر
موجبات المستأجر - ايجار الاراضي الزراعية

المحامي موريس نخله

الكامل
في شرح القانون المدني
دراسة ـ مقارنة

الجزء السادس

من المادة ٥٠٤ الى المادة ٦٢٣

ويتناول

الهبة ـ ماهيتها ـ امكانية الهبة ـ قبولها ـ مفاعيلها
الرجوع عنها ـ تخفيضها ـ عقد الايجار ـ قواعده
ايجار العقاراتِ ـ ايجار الاشياء ـ موجبات المؤجر
موجبات المستأجر ـ ايجار الاراضي الزراعية

منشورات الحلبي الحقوقية

تنضيد وإخراج
MECA
P.O. BOX 113-5096 BEIRUT - LEBANON
Tel. & Fax 961-1-362370, Cellular 03-918120
E - mail meca@cyberia.net.lb

منشورات الحلبي الحقوقية
فرع أول: بناية الزين - أول شارع القنطاري - مقابل السفارة الهندية
هاتف: ٠١/٣٦٤٥٦١
هاتف خليوي: ٠٣/٦٤٠٥٤٤ - ٠٣/٦٤٠٨٢١
فرع ثاني: سوديكو سكوير
هاتف: ٠١/٦١٢٦٣٢ - فاكس: ٠١/٦١٢٦٣٣
ص. ب. ١١ - ٠٤٧٥ بيروت - لبنان

مقدمة

الهبة

اول ما يتبادر الى الذهن لتفسير الهبة أنها عمل محبة يقوم بها الواهب تحت تأثير العنصر المعنوي فيعطي من ماله دون أي مقابل.

وكان للتعاليم الدينية في التاريخ أثر كبير على هذا العطاء المجاني غير أن القوانين جاءت تُحذر ضد العطاء وكان السبب ان الملكية الفردية لها طابع عائلي. فالفرد عندما يعطي ماله بلا مقابل يفتقر وبالتالي يحرم اعضاء عائلته واقرباءه مما كان سيعود لهم بصورة طبيعية.

كما أن العمل المجاني يشكل ريبة في عين المشترع لأنه مخالف للمألوف ويخشى على ارادة المتصرف أن لا يكون لديه الوعي والحرية الكاملين لاتخاذه، أو أن يكون مستوحاً من رغبة في حرمان

الدائنين الذين يكون لهم ضمان على أموال الدين، أو من فكرة الحصول من المعطى له على بعض العطاءات غير المشروعة. لذلك يجب تقصّي الأسباب الدافعة للواهب أن يقوم بالهبة.

بينما أن العطاءات المقدمة الى شخص معنوي يهدف الى انشاء مؤسسات خيريّة أو علمية لا تقابل بأية اعتراضات. وذلك أن المصلحة العائلية تخضع للمصلحة الاجتماعية.

وفي الواقع أن القواعد التي ترعى الهبات تحتاط بصورة أشد من القواعد التي تتعلق بالأعمال بعوض. فهي تتطلب شكليات احتفالية للهبات وقانونية للوصايا. بما في ذلك عدم أهلية وسلطات ممثلي القاصرين وتخفيض العطاءات وصولاً الى الحصص المحفوظة.

ومن الناحية الضرائبية تخضع العطاءات لرسوم أعلى من رسوم الأعمال بعوض خصوصاً اذا جرت بين أشخاص لا صلة قربى بينهم.

وأن الحماية الحقيقية للعائلة توجد في تحديد الحصص المحفوظة، وحماية الدائنين في تسهيل تدخلاتهم أمام المحاكم.

هذا فضلاً عن تنازع القوانين الصالحة للتطبيق عند وجود

وصايا، أو هبات بين الأحياء.

وسوف نعالج هذه المعضلات في دراسة المواد المتعلقة بها والتي سوف ترد تباعاً.

وجلّ ما نبغي الوصول الى توضيح ما يعرض من التباسات ومشاكل. والله ولي التوفيق.

المؤلف

* * *

المراجع

في اللغة العربية.

١ ـ اجتهاد القضاء الاداري في لبنان.

٢ ـ نظرية العقد ـ للقاضي عاطف النقيب.

٣ ـ شرح قانون الموجبات والعقود ـ للقاضي زهدي يكن.

٤ ـ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ـ للدكتور عبد الرزاق السنهوري.

٥ ـ الوافي في شرح القانون المدني ـ للدكتور سليمان مرقص.

٦ ـ تاريخ القانون ـ للدكتورة اميره أبو مراد

٧ ـ مجلة العدل.

٨ ـ مجموعة حاتم.

٩ ـ مجلة باز

١٠ـ النشرة القضائية.

في اللغة الفرنسية.

1) Encyclopedie Dalloz. Droit Civil.

2) Traité pratique de Droit Civil Français. M. Planiol et C. Ripert.

3) Traité Pratique de la responsabilité Civil - Henri et Léon Mazeaud.

4) Cours de Droit Civil positif. Louis Josserand.

5) Traité de Droit Civil - Jaques Ghestin.

6) Demolombe, Cours de Drt. Civ.

7) Laurent Principes du Dt. Civ.

8) Ripert et Boulanger, Tr. élem. de Dt. Civ.

9) Colin, Capitant et de la Morandiere, C. élem de Drt. Civ.

10) Aubry et Rau Cours de Dt. Civ. fr.

11) Baudry - Lacantinerie et M. Colin. Tr. de Dt. Civ.

12) Beudant, Lerebourgs - Pigeonnière et Voirin - Cours de Dt. Civ. Fr.

* * *

...للمؤلف

الكتب التالية

١) مجموعة الاجتهادات وآراء الفقهاء في الاستملاك.

٢) مسؤولية السلطة العامة.

٣) شرح قانون البلديات.

٤) شرح قانون المحلات المصنفة.

٥) شرح قانون الموظفين.

٦) الاعمال الادارية.

٧) الوسيط في المسؤولية المدنية.

٨) العقود الادارية.

٩) قانون الاستملاك المنقح.

١٠) الملك العام البحري.

١١) الوسيط في شرح قانون البلديات.

١٢) المختار في الاجتهاد الاداري.

قيد الانجاز

- القاموس القانوني الثلاثي اللغات.
- الحريات.
- الوسيط في شرح قانون الموجبات والعقود - ١٠ أجزاء.

* * *

دراسة المواد

الكتاب الثالث

الهبة

De la donation

الباب الأول

في ماهية الهبة وإنشائها

Nature et formation des donations

المادة ٥٠٤ ـ الهبة تصرف بين الاحياء يتفرغ بمقتضاه المرء لشخص آخر عن كل امواله او عن بعضها بلا مقابل.

ان دراسة موضوع الهبة تقتضي البحث في عناصرها كما يلي:

٩٢٨ ـ يتبين من نص المادة ٥٠٤ أعلاه أنها ترتكز على مقومات هي:

١ ـ انها عقد بين الأحياء، يتصرف الواهب بموجبه في ماله.

٢ ـ يكون التصرف بلا مقابل أو عوض.

٣ ـ وذلك بنية التبرّع.

ومن هذه الاركان يتبين أن الهبة تتكون من عنصر مادي وعنصر معنوي.

وقد جاء في القانون المدني الفرنسي[١] قوله:

٩٢٩ ـ الهبة بين الأحياء هي عمل يتفرغ الواهب بموجبه حالاً ونهائياً عن الشيء المعطى لمصلحة الموهوب له الذي يقبله:

اذن تقوم الهبة أساساً في التصرف المجاني الذي يقوم به الواهب بكل أو بقسم من أمواله أو حقوقه لمصلحة شخص آخر.

وأن العمل القانوني لا يُظهر صفة العطاء اذا كان الفاعل ولو كان يعمل بفكرة خيرية ولمصلحة الغير اذا لم يتفرغ ارادياً عن قسم من أمواله[٢].

ويعود لقضاة الاساس ان يتحرّوا اذا كان العمل القانوني يشكل هبة أو عمل بعوض[٣].

---

(1) Art. 894 du C. Civ. fr.

(2) Civ. 5 avril 1938, D. H. 1938, 305.

(3) Civ. 24 nov. 1965, Bull. Civ. I, N°. 644.

ولكنهم لا يستطيعون أن يقرروا بأن البيع الذي لم يدفع ثمنه يشكل هبة مستترة دون أن يبينوا نية العطاء من الفريق الذي حوّل المال الى الذي تلقاه(١).

وان اركان الهبة هي:

١ ـ تصرف بين الأحياء.

جاء في المادة ٥٠٤ أعلاه أن الهبة هي تصرف بين الأحياء.

أي أن الهبة تفرض ايجاباً وقبولاً وهذا ما يميزها عن الوصية التي تقوم على ارادة منفردة، مما يسمح بالرجوع عنها بينما أن الهبة لا يمكن الرجوع عنها إلاّ في مواقف محددة.

ولا يمتد مفعول الهبة الى ما بعد الموت لأنها تصرف بين الأحياء والاّ اصبحت وصية. لذلك فالهبة تتم في حال الحياة، ولا يمكن أن تنظم هبة ويرجأ مفعولها الى ما بعد وفاة الواهب(٢).

٢ ـ تصرف الواهب بماله دون عوض.

وهذا التصرف خلال حياة الواهب لا يتأثر بأي قيد ما عدا حقوق الدائنين في تنظيم دعوى بولصيّة. وعدم امكانية الهبة بموجب

---

(1) Civ. 4 nov. 1981, Bull. Civ. I, N°. 329.

(٢) السنهوري ـ الوسيط ـ عقد الهبة ـ الجزء ٥ عدد ٢.

عمل عقد عرفي sous - seing privé .

اما بعد وفاة الواهب فان شرعية الهبة تصطدم بحدود الحصص المحفوظة عند وجود ورثة في خط مباشر يتمتعون بهذه الحصص.

وتكون الهبة دون عوض أي دون مقابل.

٣ ـ نية التبرع.

ويحتوي على عنصرين:

ـ العنصر المعنوي.

ان فكرة التبرع أي الصفة المجانية للعمل القانوني تقوم على عدم التكافؤ الارادي بين الموجبات المتبادلة للافرقاء اي في انشاء موجب دون مقابل(١).

وهذا العمل يوفر اثراء لأحد الفريقين وافتقاراً للفريق الآخر وذلك دون غلط أو خداع أو حاجة بل لأن الفريق الذي يعطي يعمل بصورة ترفّع وعدم مبالاة. وهذا ما يعرف **بالعنصر المعنوي**.

---

(1) Planiol et Ripert, par Trasbot, T. 5 N°. 9, p. 14 et 18 - Aubry et Rau par Esmein, X, § 645, p. 401 et s. - Baudry - Lacantinery et M. Colin, I, Nos. 8 et s. - Colin et Capitant et de la Morandière, III, N°. 1368 et s.

فالشعور بالمحبة والودّ هو ما يدفع بالعاطي الى وهب ماله دون مقابل وبذلك تدخل الهبة في **عقود التبرع** لأنها تقترن بنية التبرع، وأن كانت تشترك مع سائر التبرعات مثل العارية للاستعمال والوديعة دون مقابل ولكنها تنفرد بخاصية هي أنها من أعمال التصرف فالواهب يلتزم بنقل ملكية الشيء دون مقابل. وبالتالي فان الالتزام بعمل أو الامتناع عن عمل كما في عارية الاستعمال والوديعة لا يكون هبة وأن كان تبرعاً(١).

ويكون التصرف بدون مقابل فاذا كان في ذمة الواهب موجب سابق نحو الموهوب له كان التصرف ايفاءً له وعوض وبالتالي لا يعتبر هبة.

ويجب ان يتضمن عمل الهجة ارادة واعية ونيّة بالتعهد دون لقاء او مقابل وأن نية التضحية تكون العامل الاساسي للعطاء animus donandi.

وقد يتصرف الشخص بماله دون نية التبرع مثل الذي يوفي موجباً طبيعياً فهو يوفي ديناً طبيعياً وأن كان غير مجبر على الايفاء فلا يكون هذا التصرف هبة.

كذلك الأعمال التي يمنح بموجبها الأهل ابناءهم بعض المساعدات مثل المهر او انشاء متجر فهي التزامات طبيعية وليست هبات.

---

(1) Boitard, Actes de bienfaisance, contrats de services gratuits, Paris 1941.

واذا كان العطاء مقابل خدمة او مكافأة على عمل فلا يكون هبة بل مجازاة.

كما ان الحلوان او البخشيش لا يعتبر هبة لأنه جزء من الأجر(١).

ـ العنصر المادي.

ان العمل القانوني لا يستحق صفة الهبة الاّ اذا حقّق افقاراً في الذمة المالية للواهب واثراء مقابلاً في الذمة المالية للموهوب له.

وأن العنصر المادي يستوجب توفر ثلاثة شروط(٢):

ـ انتقال قيمة من اموال الواهب الى ملكية الموهوب له.

ـ ويكون انتقال القيمة دون مقابل.

٩٣٠ ـ توفر صلة سببية بين اثراء الواحد وافقار الآخر.

أ ـ انتقال القيمة.

ان الهبة تفرض انتقال قيمة من اموال الواهب الى اموال

(١) د. السنهوري ـ الوسيط ـ الجزء ٥ ـ عدد ٥.
(2) Encycl. Dal. Dt. Civi. V°. Donation, N°. 27. p. 320.

الموهوب له وذلك امّا بالتفرغ عن شيء يخص الواهب او بتحمل موجب يثقل ذمته المالية ويكون ذلك بالتفرغ عن حق ملكية او حق عيني او حق شخصي.

ولكن تقديم عمل دون اجر بالرغم من انه عمل مجاني يتضمن نية عطاء ولكنه ليس هبة لأنه لا يؤدي الى افقار في الذمة المالية(١).

كما ان الكفالة ولو اعطيت مجاناً فلا تشكل هبة بالرغم من ان الكفيل يمكن اجباره على الدفع ولكن الكفيل يملك دائماً حق الرجوع على المدين الاساسي(٢). لذلك فان افقار الواهب واثراء الموهوب يجب ان يكونا موضع ارادي وهذه الارادة لا تسمح فيما بعد باقامة دعوى اعادة غير المستحق. فالاثراء ليس هو دون سبب.

ب - انتقال القيمة دون مقابل.

اذا كانت القيمة المقبولة من العاطي والتي يستفيد منها المعطى له، فتحت مجال مكسب لمصلحة العاطي او لمصلحة شخص ثالث فان ذلك ينزع عن العمل صفة الهبة.

اما اذا كانت الهبات متبادلة فهي لا تخسر طبيعتها بالعطاء لأن كل فريق اراد هبة الآخر دون تحقق المبادلة في القيم بصورة

(1) Boitard, les Contrats des services gratuits. précité.
(2) Ency. Dal. Dt. Civ. V°. Donation N° 29. p. 320.

عوض(١). ويوافق بعض المرات على هبة مع فرض شرط على المعطى له وذلك ان يخصص المال الموهوب له لهدف خاص، مثلاً اعطاء مبلغ من الدراهم بهدف تخصص في دراسة. فذلك لا يمنع عن العمل صفة الهبة او العطاء لاشخاص معنويين مبالغ لاجل انشاء مؤسسات. ففي هذا المجال لا يتحقق عنصر الاثراء من قبل المعطى له.

ج - توفّر صلة سببية بين اثراء الواحد وافقار الآخر.

يمكن ان يثري الموهوب له دون مقابل من العاطي. اي دون ان تكون القيمة الموهوبة خارجة عن الذمة المالية للأخر ففي هذه الحالة لا يسمى العمل هبة.

وكذلك عندما يكون الموهوب له يأخذ حقه من دعوة ارثية قانونية وليس من انتقال قيمة من الواهب. مثلاً عندما يتخلى الوارث عن ارث يعلن عدم قبوله به فلا يعد ذلك هبة لبقية الورثة(٢).

وان المال لا يمر من الذمة المالية للواحد الى ذمة الآخر المالية.

مفهوم الهبة - هل هي عقد؟

٩٣١ - تعليقاً عما جاء اعلاه في المادة ٨٩٤ من القانون

(1) Paniol et Ripert par Trasbot. T. 5, N° 330.
(2) Ency. Dal. Dt. Civ. V°. Donation N° 51 et s. p. 322.

الفرنسي بأن الهبة بين الأحياء هي عمل يتفرغ فيه الواهب عن شيء **لمصلحة الموهوب الذي يقبله**. فانه يتبين ان الهبة هي عقد ينظم باتفاق الارادتين اي انها عقد يتطلب رضى الفريقين وهي لا تتم الأ بقبول الموهوب له ومعرفة الواهب بهذا القبول. وهذا ما سوق يأتي بيانه عند دراسة المادتين ٥٠٦ و٥٠٧ من هذا القانون.

ومهما كان شكل تحقيق الهبة فان قواعد القانون المدني على العطاءات libéralités تبقى مطبّقة. وهكذا فان الهبات اليدوية والهبات المستترة والهبات غير المباشرة والهبات مع تحميل اعباء تخضع لقواعد الاساس العائدة للهبات.

٩٣٢ - فروقات الهبة مع التصرفات الاخرى.

المقارنة مع الوصية(١).

ان الهبة والوصية تتشابهان بأن كليهما عطاء وتخضعان الى شكل احتفالي ولكن مع ذلك يختلفان:

١ - الهبة هي عقد بينما ان الوصية هي عمل افرادي للارادة.

٢ - الوصية يمكن ان تشمل كل الذمة المالية للشخص بينما ان الهبة تصدر بصورة خاصة à titre particulier.

(1) Planiol et Ripert par Trasbot. T, V, N° 13, p. 17.

٣ ـ ان الوصية لا تنتج مفاعيلها الاّ بعد موت الموصي. بينما الهبة يجب ان تفعل خلال حياة الواهب الاّ فيما يتعلق بالاموال المستقبلة او الهبات مع أجل.

٤ ـ ان الوصية هي قابلة للفسخ والابطال بينما الهبة لا يمكن الرجوع عنها.

ومن خصائص نص الهبة انها عقد شكلي وتفرض بها الشكلية لأن الواهب يتجرد من ماله دون مقابل مما يضرّ به وبورثته من بعده فيفرض المشترع له شكليات خاصة، وهي عقد ملزم لجانب واحد هو الواهب دون الموهوب له.

ويجوز ان تستر الهبة وصية فاذا استنتج القاضي ان التصرف هو وصية مستترة بعقد هبة طبق عليها احكام الوصية.

كما يجوز ان تأتي الهبة بصورة بيع يتضمن ثمناً صورياً لا يتقاضاه البائع فيكون البيع هبة. والقصد من سترتها بعقد بيع ان تكتسب صلابة عقود المعاوضة(١).

٥ ـ امّا بصدد **الاعارة** فهي تعتبر تمليك بغير عوض ليس للعين بل للمنفعة بينما ان الهبة هي تمليك للعين بغير عوض على العين ومنفعتها ايضاً تبعاً له.

---

(١) د. السنهوري ـ الوسيط ـ الجزء ٥ ـ عدد ٦ و١٢٢.

٦ - الهبة مع اشتراط العوض.

اذا اشترط الواهب التزام الموهوب له بعوض، يتوجب على هذا الاخير تنفيذ الشرط وفي حال اخلاله يعود للواهب او لورثته من بعده استرداد الشيء الموهوب كما يجري في دعاوى الاثراء دون سبب، ويكون الرد باداء العوض عيناً اذا كان هذا الامر ممكناً وفي حال عدم التمكن من ذلك يجب على الموهوب له التعويض وفقاً للقواعد العامة.

وغالباً ما يشترط الواهب ان يفي الموهوب له بديون الواهب فيكون الموهوب له ملزماً بايفاء الديون القائمة عند اتمام الهبة.

ويكون الموهوب له ملزماً نحو الواهب وليس نحو اصحاب هذه الديون ولا يعود لهؤلاء اجبار الموهوب له ايفاء هذه الديون الاّ اذا كان الواهب قد اشترط ذلك لمصلحتهم(١).

واذا كانت الهبة تشتمل على عين مثقلة بحق عيني ضماناً لدين متوجب على الواهب فالمفروض ان الواهب قد اراد من الموهوب له ان يدفع هذا الدين بمثابة عوض في الهبة اي التزام بايفاء الدين.

٧ - الهبة على سبيل الاجر Liberalités rémunératoires.

من بين الاسباب التي يستوحيها الواهب الرغبة في مكافأة

---

(١) د. السنهوري - الوسيط - الجزء ٥ - عدد ٦ و١٢٢.

الموهوب له عن خدمة اداها. فاذا كانت الخدمة مما يمكن تقديرها بمال من قبل متعاقد او وكيل فيكون الموهوب له قد نفذ طوعياً موجباً مديناً مفروضاً عليه ولا مجال للعطاء في هذه الحالة.

لذلك يجب ان تكون الخدمة المؤداة لا تتضمن اي فكرة مكافأة او مقابل من الذي ادّاها(١) او وفاء لموجب.

وعندما تكون الهبة غير قابلة للتقدير بالمال مثل تضحية شخص ومخاطرته في سبيل انفاذ حياة الواهب فتعتبر المكافأة هبة.

٨ ـ الحلوان او البخشيش.

هو اداء طوعي بسيط من الدراهم يقدمه شخص الى المستخدم الذي يعمل عند صاحب العمل. لكي يثير حماسه. ولا يعدّ الحلوان شرعياً الاّ اذا كان مكافأة عن العمل المؤدى. وليس عن عمل ممنوع بموجب القانون والاداب، فالموظف يمنع عليه تلقي بخشيش لاكماله العمل الذي يدخل في وظيفته (٢). ولكن يوجد بعض العادات المألوفة المخالفة وذلك مع موزعي البريد الذي يوصلون التحارير الى المنازل.

* * *

---

(1) Planiol et Ripert. par Trasbot. T. V, N° 316 - 317.

(٢) المادة ١٤ من قانون الموظفين (المرسوم الاشتراعي رقم ٥٩/١١٢.

المادة ٥٠٥ - ان الهبات التي تنتج مفعولها بوفاة الواهب تعد من قبيل الاعمال الصادرة عن مشيئة المرء الاخيرة وتخضع لقواعد الاحوال الشخصية المختصة بالميراث.

---

٩٣٣ - هبات لما بعد الوفاة.

١ - عندما يتوجب شيء يسلَّم بعد وفاة الواهب، فانه يتوجب تعيين هذا الشيء، سواء أكان شيئاً مسقلاً او انه المثليّات fongible اي غالباً ما يكون مبلغاً من الدراهم.

فيعلن دفع المبلغ من اموال التركة او المبالغ التي يتركها الواهب. وهذا ما يمنح الموهوب له مجرد حق محتمل وليس حقاً باتّاً ضد الواهب او ورثته. وتشكل الهبة ديناً عادياً تتأخر المطالبة به لغاية وفاة الواهب. اي يكون للموهوب له حق الدائن العادي الذي يفتح له المجال لاتخاذ التدابير التحفظية(١). ويعود ذلك الى نيّة الواهب.

وقد يعطي الواهب جزءاً من المال الشائع مثل ريع الارض في

(1) Demolombe, XX, N° 404 et 405 - Laurent,, XII, N° 419 - Ripert et Bou langer, III, N° 3573.

الشيوع فاذا وقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب الواهب ينتقل حق الموهوب له الى هذا الجزء واذا لم يقع في نصيب الواهب يتحول حق الموهوب له الى الجزء الذي يقع في نصيب الواهب عند القسمة(١).

٢ ـ وقد احتاطت المادة ٥٠٥ لاعداد الأعمال الصادرة عن مشيئة المرء الاخيرة فاخضعها لقواعد الميراث. اي لدرجات الورثة والانصبة الأرثية والحصص المحفوظة وفقاً للقانون الصادر في ٢٣ حزيران ١٩٥٩ اي ان الهبات تبقى مقيّدة بمقدار ما يجيز القانون التبرع به.

وان قواعد الميراث عند غير المحمدين تحدد القدر الذي يحق للشخص ان يتصرف باموال عن طريق الهبة، بموجب الاحكام القانونية.

وحيث انه لم يرد نص يربط النصاب الجائز التصرف به في الهبات، بالنصاب المتعلق بالوصية فانه لا يجوز الرجوع الى احكام الوصية لتحديد النصاب في الهبات لاختلاف الطبيعة القانونية لكل من الهبة والوصية، لأن الهبة هي تصرف بين الاحياء بينما الوصية هي تمليك الى ما بعد الموت(٢).

---

(١) السنهوري ـ الجزء ٥ ـ عدد ٨ ـ ص ١٢٦.
(٢) مؤلف الاستاذ ادمون كسبار الوصايا والهبات والارث ص ٢٣٠.

وبما انه من الرجوع الى الاحكام الشرعية لا يتبين انها وضعت قيوداً تمنع الشخص من التصرف بامواله اثناء حياته، بحيث انه يمكن للواهب ان يهب جميع امواله للغير لعدم وجود نص يمنع ذلك ويحدد نصاب الهبة، ولعدم اعتماد نصاب الوصية في معرض الهبة(١).

واما اغفال المشترع تحديد نصاب الهبة الذي خلق حالة من البلبلة فقد سبق وورد في الاجتهاد(٢) ما يلي:

ان القول بأن الهبات غير خاضعة للنصاب القانوني وهي حرة عند المسيحيين قبل صدور قانون ١٩٥٩/٦/٢٣ اذ كانت تطبق عليها قواعد الشرع الاسلامي.

وبما ان الهبة في هذه الدعوى قد حصلت قبل صدور قانون ١٩٥٩/٦/٢٣ فانها لا تخضع للنصاب القانوني.

ويبقى الواهب حراً في التصرف بما له عن طريق الهبة لمن يشاء وبالتالي تكون دعوى ابطال عقد البيع الذي يخفي هبة تجاوزت الحصة المحفوظة مستوجبة الرد ما دام العقد حصل بتاريخ ١٩٤٤/٢/١٠ اي قبل صدور قانون الارث للمسيحيين.

---

(١) قرار محكمة التمييز المدنية، غ الرابعة رقم ٦٤ تاريخ ٧٤/١١/٤ - العدل سنة ١٩٧٨ ص ٦٠ - قرار محكمة استئناف لبنان الجنوبي المدنية رقم ٨٥ تاريخ ١٩٩١/١٠/١٥، حاتم ج ٢٠٧ ص ٣٢٤.

(٢) قرار محكمة التمييز رقم ٢١ تاريخ ١٩٧٢/٣/١٠ - حاتم ج ١٣٠ ص ٦٢.

وهذا ما ايدته محكمة التمييز في قراريها رقم ١٣٨ تاريخ ١٩٦٨/٧/٧ ورقم ٨٣ تاريخ ١٩٦٩/١/١٥ - حاتم الجزء ١١٥ ص ٥٦ - تراجع المادة ٥١٢ من هذا القانون.

٩٣٤ - الهبة المستترة.

٣ - عندما يكون عقد البيع قد صيغ بطريقة صورية لحرمان اصحاب الحصص من حصصهم الارثية وبالتالي يتعلق الأمر بالصلاحية النسبية لا المطلقة.

ويبقى للمحكمة وصف العقود على ضوء اقوال الفريقين وبالاستناد للوقائع المدلى بها او التي تستثنيها ولو خالفت الوصف المعطى لها من الافرقاء في الدعوى، لأن الوصف هو امر قانوني تستقل به دون الأفرقاء(١).

وتختلف الهبة المستترة عن الهبة غير المباشرة، لأن الهبة المستترة هي هبة مباشرة وان ظاهرها يكون على غير حقيقتها وتظهر تحت شكل واسم عقد آخر وذلك خلافاً للهبة غير المباشرة التي يكون ظاهرها موافقاً لحقيقتها. وتأتي الهبة المستترة مثلاً تحت شكل عقد بيع او في الحوالة عندما يشار الى مقابل لكي تستر البهة التي تكون على سبيل التبرع. وتجري ايضاً بصورة قرض نظم المقترض

(١) قرار محكمة التمييز رقم ١٤ تاريخ ١٩٧١/١/٢٩ - حاتم ج ١١٥ ص ٥٦.

بها سنداً دون ان يقبضها. وهنالك عقود المحاباة(١).

وغالباً ما تجري الهبات بين الاوقارب ويكون **قبولها ضمنياً**. فاذا نظم الزوج سنداً لمصلحة زوجته فهو يخفي هبة لا وصيّة.

وان تسليم السند هو قبول للهبة لأن استلام السند من قبل الموهوب له هو قبول ضمني للهبة، وان قبول الهبة يمكن ان يكون صريحاً او ضمنياً، وان محكمة الاساس هي التي تستقل بتقدير الوقائع وتستخلص منها القرائن القانونية(٢).

والهبة المستترة تخضع في شكلها الى الاصول الشكلية المفروضة لاتمام العقد الذي اتخذت شكله، وتخضع في احكامها الاساسية الى قواعد الهبة المقررة في قانون الموجبات والعقود.

واذا كان المال الموهوب قد تجاوز النصاب القانوني فيخفض الى نسبته(٣).

هذا وبالرغم من ان المادة ٥١٢ من هذا القانون وضعت حداً للنصاب في الهبات ولكنها لم تعين هذا الحد مدللة بذلك على انه يعود لكل طائفة ان تعين في احوالها الشخصية هذا الحدّ وان الاحالة الواردة في المادة ٥٠٥ الى احكام وقواعد الاحوال الشخصية

---

(١) السنهوري، الوسيط، ج ٥ - ص ٨٦.

(٢) قرار محكمة التمييز اللبنانية الثالثة رقم ٣٤ تاريخ ٦٦/١٠/٢٢ - حاتم - ج ٧٦ - ص ٤٧.

(٣) قرار محكمة التمييز اللبنانية رقم ١٤ تاريخ ٦٧/١٠/١٤ - حاتم - ج ٨٢ - ص ٦٤.

تعني الاحالة قبل كل شيء الى احكام الهبة لا الى احكام الوصية(١).

وعندما يدعي احد الفرقاء بصورية العقد ويطلب بطلانه تقرر المحكمة استماع البينة الشخصية على هذه الصورية من قبل الاشخاص الذين يدعون هذه الصوريّة وهم من الورثة اصحاب الحصص المحفوظة وهذا الامر ينطبق على القانون لأن هؤلاء يعتبرون من الغير بالنسبة للعقد الضارّ لهم.

ويسمح مرور الزمن على الحق بالطعن اعتباراً من وفاة المورثة وليس من تاريخ العقد(٢) ويمكنهم اثبات صورية العقد بكل طرق الاثبات.

ويمكن للمحكمة ان ترد دعوى الورثة الذين يطالبون بابطال الهبات المستترة الصادرة عن والدهم بالقول ان الأب يمكنه حرمان اولاده في حدود النصاب القانوني. وفي حال تجاوز هذه الحدود فان القانون يفرض تخفيض هذه الهبات الى النصاب القانوني(٣).

اما بصدد مرض الموت فتنتظر المادة ٥١٦.

وما دام ان الهبة تنتج مفعولها بوفاة الواهب فاذا توفي الموهوب له قبل الواهب يمكن لهذا الاخير الرجوع عن الهبة وفقاً

(١) قرار محكمة التمييز المدنية قرار نقض رقم ٦٣ تاريخ ١٩٧١/٦/٢٥ - حاتم - ج ١٢٢ ص ٦٣.
(٢) قرار محكمة التمييز المدنية رقم ١٣ تاريخ ١٩٧٧/٦/١٥ - حاتم ج ١٢٢ - ص ٦١.
(3) Civ. 8/2/1971. Dal. et Syrey N° 37, 3/10/1971. p. 590.

لمفهوم النص بأن الهبة تنتج مفعولها بوفاة الواهب. وقد تحفظ بعض الشراح لهذه النقطة على اعتبار ان المادة ٥٠٥ لها مفهوم شامل مطلق لا يجوز مسه[١]، وذلك تعليقاً على قرار محكمة التمييز المدنية تاريخ ١٩٥٤/٧/١٤، ن.ق. سنة ١٩٥٤ ص ٥٤.

واخيراً اخضعت المادة ٥٠٥ اعلاه الهبة لقواعد الاحوال الشخصية المختصة بالميراث.

اي ان يطبق على الهبة احكام الوصية والارث وذلك بتطبيق التبرع في نطاق ما يسمح به القانون في الوصايا دون تجاوز الحصص المحفوظة والنصاب المحدد لها.

تراجع المادة ٥١٢ من هذا القانون.

* * *

(١) شرح قانون الموجبات والعقود للقاضي زهدي يكن الجزء ٨ عدد ٢٤.

المادة ٥٠٦ ـ ان الهبات التي تنتج مفاعيلها بين الاحياء تخضع للضوابط العامة المختصة بالعقود والموجبات، مع مراعاة الاحكام المخالفة المذكورة في هذا الكتاب.

---

٩٣٥ ـ ضوابط الهبة.

١ ـ ما دام ان المادة ٥٠٦ اعلاه قد اخضعت الهبات للضوابط العامة المختصة بالعقود والموجبات. لذلك فهي تتضمن اركان العقود الاخرى من تراضي وموضوع وسبب.

وبما ان الهبة هي عقد مجاني فقد ورد في الفقرة الثانية من المادة ١٦٩ من هذا القانون بأن العقد المجاني هو الذي يوضع لمصلحة فريق واحد بدون ان يكون للفريق الآخر امل بنفع يعادل على وجه محسوس التضحية التي رضي بها (كالهبة وعارية الاستعمال واقراض النقود بلا فائدة).

وتبقى للعقد صفته المجانية ولو كان الفريق المنتفع ملزماً ببعض تكاليف او موجبات لانه ينظر الى العقد بجملته وبحسب الروح التي انشيء بها ويجوز ان يلزم العقد المجاني الفريقين كالهبة ذات التكاليف.

٢ ـ وبما ان الرضى يتطلب الايجاب والقبول ورضى الاولياء

والاوصياء لفاقدي الاهلية. وهنالك عيوب الرضى والغلط سواء على الشخص او الشيء او السبب الدافع للعقد مثل موت الواهب الذي ليس لديه اولاد وقد جهل حبل امرأته(١). مع عنصر الاكراه والغش والخداع التي ترافق العقود وتبطلها.

والرضى هو ضروري لأن العطاءات هي عقود قانونية منفردة فيما يتعلق بالوصايا وثنائية في موضوع الهبات.

وان عدم الرضي يبقي العطاء غير صحيح فالمختل مثلاً لا ينتج عن عمله رضى كامل.

ولكن العيب في الرضى وفقاً للقواعد العامة يصيب الهبة او الوصية ببطلان نسبي. وبالتالي فان الهبة مع عيب في الرضى لا يمكن الطعن بها الاّ من قبل الواهب او ورثته(٢).

وكذلك يمكن التصديق على الهبة المعيوبة من قبل الورثة اذا كان العيب نسبياً لأنه غير مقبول في حالة البطلان المطلق. وايضاً فيما يعود لمهلة الطعن(٣).

٣ - ومن ناحية مشروعية السبب والباحث فاذا كان السبب لتبرع الخليل لخليلته مثلاً هو ايجاد العلاقة غير المشروعة بينهما او

(1) Planiol et Ripert par Trasbot Dt. Civ. fr. T. V. N° 185, p. 267.
(2) Ency. Dall. Dt. Civ. V° Disposition a litre gratuit N° 282 et s.
(3) Aubry et Rau par Esmain, C § 654, p. 502.

استمرارها او تجديدها كانت الهبة باطلة لعدم شرعية السبب. اما اذا كان الدافع هو تعويض الخليلة عما اصابها من الضرر بسبب المعاشرة غير المشرعية بعد ان انقطعت فالباعث يكون مشروعاً والهبة صحيحة(١).

٤ ـ هذا علماً بأن المادة السابقة قد اخضعت الهبات لقواعد الاحوال الشخصية بالاضافة الى امكانية الواهب ان يرجع عن الهبة قبل وصول قبول الموهوب له اليه. او موته قبل وصول الايجاب الى الموهوب له(٢) كما سوف يأتي بيانه في المواد اللاحقة.

* * *

(1) Palniol et Ripert T. 5, p. 266, 267 - Ibrahime Najjar , les Libe-ralités.

(٢) قرار محكمة استئناف جبل لبنان رقم ٤٥ تاريخ ٧٤/١/٣٠ ـ حاتم ج ١٥٦ ص ٥٨ ـ الرئيس خليل جريج، النظرية العامة للموجبات ص ٢٠٣ ـ د. السنهوري ـ الوسيط ـ الجزء ٥ المجلد الثاني والسنهوري ـ الوسيط ـ جزء ٥ ـ عدد ١٨.

المادة ٥٠٧ ـ تتم الهبة وتنتقل الملكية في الاموال الموهوبة سواء اكانت منقولة أم ثابتة. عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له. مع الاحتفاظ بتطبيق الاحكام التالية:

المادة ٥٠٨ ـ يبقى للواهب حق الرجوع عن العرض، ما دام القبول لم يتم.

المادة ٥٠٩ ـ تتم الهبة اليدوية بأن يسلّم الواهب الشيء الى الموهوب له.

اتمام الهبة.

٩٣٦ ـ اوردت المادة ٥٠٧ ان الهبة تتم عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له.

كما جاء في القانون الفرنسي[1] بأن الهبة بين الاحياء لا تلزم الواهب او تنتج مفاعيلها الاّ من تاريخ قبولها بعبارات صريحة. وابلاغ هذه الموافقة الى الواهب.

وينتج عن ذلك بأن الواهب يمكنه ان يتراجع عن الهبة صراحة او ضمناً ضمن المهلة الممتدّة بين القبول وتبليغ الواهب لهذا القبول.

---

(1) Art. 932 du C. Civ. fr.

كما ان الهبة التي يعتور قبولها نقص لاحد الشروط الضرورية لاكتمالها ولمفاعيلها الملزمة فانها تبطل(١).

وان العدول عن الهبة يجب ان يرتدي نفس الشكل الوثائقي مثل الايجاب الذي يجري العدول عنه(٢).

وسيأتي البحث عن الرجوع عن الهبة عند دراسة المادة ٥٢٤ وما بعدها.

في قبول الهبة.

٩٣٧ ـ بما ان الهبة هي عقد، فانها تحتاج الى رضى الموهوب له الذي عليه قبولها كما اوضحنا اعلاه.

وهذا القبول الموقت يجب ان يكون صريحاً مثل وجود وتوقيع الموهوب ولا يقتصر على قبول الشيء المعطى بل يجب ان يشمل الاعباء المطالب بتنفيذها في العقد.

غير ان الهبات التي تجري بمناسبة عقد الزواج فلا تحتاج الى موافقة وبالتالي لا يمكن الطعن بها بحجة عدم اعلان قبولها(٣).

---

(1) Civ. 1re, 8 juin 1966: D. 1966, 674, note Voirin.
(2) Civ. 1re, 2 juin 1970: J.C.P. 1972, II 17095. note Dago.
(3) Art. 1087 du C. Civ. fr.

وحيث ان **القبول هو شخصي** فانه من الضروري ان يصدر القبول عن الموهوب له[١]. وليس خلفائه ودائنيه[٢] واذا كان الموهوب له قاصراً فيكون القبول خاضعاً للترخيص والمساعدة وفقاً للقانون وذلك من قبل الوصي مع ترخيص مجلس الاسرة.

ويكون القبول من الممثل الشرعي للموهوب له مثل الوالد للقاصر اما القبول من الموهوب له اذا كان اصمّ وأطرش فتكون منه بالذات اذا كان يعرف الكتابة او من قبل قيّم له اذا لم يكن ملماً بالكتابة[٣].

واذا كانت الهبة مقدمة من قبل الوصي فان القبول يجري من قبل مشرف على الوصي.

اما اذا كان القبول جارياً من وكيل فيجب ان تكون الوكالة موثّقة امام الكاتب العدل وتمنح السلطة الخاصة لقبول الهبة[٤].

ويمكن للموهوب له قبول الهبة **حتى** حدوث بعض الوقائع مثل[٥]:

---

(1) Palniol et Ripert, par Trasbot. T. V N° 362, p. 479.
(2) Ripert et Boulanger, IIIm N° 3285 - Colin, Capitant et de la Moran - dière, III, N° 1609.
(3) Art 936 du C. Civ. fr.
(4) Civ. 1re, 17 mai 1993; Bull. Civ. I, N° 176.
(5) Planiol et Ripert par Trasbot, T. V, N° 365.

ـ موت احد الفريقين.

ـ حدوث عدم اهلية لأحد الفريقين.

ـ الرجوع عن تقديم الهبة.

ويجب ان يكون القبول صريحاً وخطياً في الهبات المباشرة. اما في الهبات غير المباشرة فيمكن ان يكون ضمنياً.

وفي الواقع ليس للقبول بالهبة شكل معين ينصهر فيه وجوباً، فيمكن ان يرد بالوجه الصريح او بالوجه المستفاد من ظرف يأتي تعبيراً عنه فيكون الاثبات في هذا المجال طبق القواعد العامة التي تنظمه(١).

مفعول القبول.

٩٣٨ ـ ان مفعول قبول الهبة من ناحية الموهوب له يصبح تاماً بتاريخ اعطاء القبول. ما عدا الاحداث الممكن حصولها كم ذكرنا اعلاه.

اما لناحية الواهب فان اعتبار الهبة تامة لا يحصل الاّ بعد ابلاغه قبول الموهوب له.

---

(١) قرار محكمة استئناف بيروت. غ. ٣ رقم ٤٦٤ تاريخ ٧٢/٣/٢١ ـ العدل سنة ١٩٧٢ ص ٢٨٤.

ابلاغ القبول.

٩٣٩ - ان ابلاغ الواهب قبول الموهوب له يمكن ان يجري بأي شكل كان وحتى ان يكون ضمنياً مثلاً عندما يتلقى الموهوب له الهبة(١).

وان تبليغ الواهب يفترض بالضرورة ان القبول حصل بعمل منفصل خلال غياب الواهب لان مجرد حضوره يجعل التبليغ غير ذي نفع. وان مجرد علم الواهب بالقبول بصورة اكيدة يجعل التبليغ غير ضروري(٢).

وفي هذا المجال كان للشراح اراء مختلفة فاعتبر البعض(٣) ان القبول المنظم في رسالة اودعت البريد - او البرقية هو كافٍ.

واعتبر فريق آخر ان العقد يعتبر ناجزاً باستلام العارض لرسالة القبول او عندما يكون الواهب قد علم بالقبول(٤).

وان هذه الامور تتعلق بظروف واسباب كل قضية وهي مسألة واقعية تعود لقضاة الاساس.

---

(1) Baudry - Lacantinerie et M. Colin I, N° 1120 - Josserand, III, N° 1304.
(2) Aubry et Rau T. X. par Esmein § 653. p. 494 - Baudry - Lacantinerie et M. Colin, I, N° 1119 et s. - Josserand, III N° 1304.
(3) Demolombe XXIV, 75 - Colin et Capitant, II, N° 48.
(4) Laurent XV, N° 479 - Larombière art 1101, N° 19.

وقد جاء في المادة ٥٠٨ بأن حق الرجوع عن العرض يبقى قائماً ما دام القبول لم يتم.

ويعني ذلك ان للواهب ان يرجع عن الهبة حتى الزمن الذي يصل فيه قبول الموهوب له الى علمه، وبشرط ان يصل رجوع الواهب عن الهبة الى علم الموهوب له وقبل وصول قبول الموهوب له الى علم الواهب، لأن القبول عندما لا يكون قد وصل الى علم الواهب لا يكون الايجاب قائماً فلا يقترن الايجاب بالقبول(١).

وانه بالرغم من ان العقد وفقاً للقواعد العامة يعدّ منجزاً في زمن ومكان القبول فان عقد الهبة خلافاً لذلك لا يتم الاّ عندما يعلم الواهب بقبول الموهب له. وفقاً لنص المادة ٥٠٧ اعلاه.

وتتوجب الملاحظة بأن الهبة تصبح تامة ازاء الموهوب له بمجرد القبول ولكنها لا تتم ازاء الواهب الاّ بابلاغه هذا القبول.

علماً بأن موضوع الرجوع عن الهبة جاء في المواد ٥٢٤ وما بعدها في هذا الباب.

واضافت المادة ٥٠٩ بأن الهبة اليدوية تتم عند تسليم الواهب الشيء للموهوب له.

---

(١) السنهوري - الوسيط - ج ٥ - عدد ١٨.

ان الهبة اليدوية تشكل استثناء للقاعدة الاحتفالية للهبات.

والهبة اليدوية هي عطاء لمنقول مادي يتحقق بمجرد التسليم، والعنصر الاساسي للهبة اليدوية هو التسليم الفعلي الذي يعمل على نقل الملكية بصورة العطاء. وهذا ما سار عليه الاجتهاد[1].

فالعطاء اليدوي لا وجود له الاّ بالتسليم الفعلي الذي يجريه العاطي للشيء المعطى وفقاً لشروط تؤمن زوال الحيازة من قبل العاطي وتأمين عدم الرجوع عن الشيء المعطى[2]. وتتم الهبة اليدوية لمبلغ من الدراهم بواسطة تسليم شيك يحقق التسليم تنازل الساحب غير القابل الرجوع لمصلحة المستفيد التي يستولى فوراً على ملكية المؤونة[3].

وان الهبة اليدوية لمبلغ من المال بواسطة شيك مع وجود مؤونة يمكن ان يستولى عليها المستفيد بعد تنازل الواهب عنها[4].

وتفترض الهبة اليدوية ان تجري بتاريخ سابق لوفاة الواهب[5].

---

(1) Aubry et Rau, X, par Esmein, § 659 p. 531 - Baudry - Lacantinerie et M. Colin, I, N°s 1142 et s. - Colin Capitant et de la Morandière, III N°s 1636 et s. - Ripert et Bou langer, III, N°s 3298 - Beudant Lerebourgs - Pigeonnière et Voirin VII, N° 231.
(2) Civ. 1re, 11 juillet. 1960: D. 1960, 702 Note Voirin.
(3) Civ. 1re, 4 nov. 1981; Bull. Civ. I, N° 327 - Civ. 10 févr. 1993; Bull. Civ. I, N° 65.
(4) Civ. 1re, 20 nov. 1985: Bull. Civ. I, N° 314.
(5) Civ. 1re, 23 janv. 1980: Bull. Civ. I, N° 36.

كما يمكن ان تجري مع شخص يمثل المعطى له. ويمكن للهبة اليدوية ان تتضمن اعباء.

وان المحرز الذي يتذرع بأنه تلقى هبة يدوية يستفيد من قرينة بهذا المعنى ويبقى على المطالب بالشيء ان يقدم الاثبات بعدم حصول الهبة اليدوية. وان المحرز لا يتمتع بالشروط القانونية اللازمة(١).

وبما ان تسليم الشيء المعطى يشكل العنصر الأساسي للهبة اليدوية فاذا كانت الاشياء المنقولة التي يزمع شخص اعطاءها لآخر وكانت هذه الاشياء هي فعلا بين يدي المعطى له. فان الهبة تتحقق بمجرد اعلان الواهب نيته في وهبها.

والتسليم يفترض الانتقال الفعلي لملكية الشيء المعطى، لان مجرد الاحراز بصفة موقتة لا يحقق وجود هبة يدوية(٢).

علماً بان الهبة اليدوية تجري على المنقولات المادية فقط.

وفي القانون اللبناني لا تخضع الهبة اليدوية للاصول الخاصة المنصوص عليها في الهبات العادية وان مجرد تسليم الشيء يغني عن الاثبات الخطي كما يغني عن القبول المنصوص عليه في المادة ٥٢٠ موجبات(٣). على اعتبار ان احراز الشيء المنقول يعدّ سنداً لملكيته.

---

(1) Civ. 1re, 18 mars 1980: Bull. Civ. I, N° 91.

(2) Planiol et Ripert par Trasbot T. X. N° 381 p. 502, 503.

(١) قرار محكمة التمييز الثانية رقم ٤٧ تاريخ ٢٥/٣/٦٩ - العدل سنة ١٩٧٠ ص ٥١.

وهكذا نرى اذا كانت الهبة يدوية فانها تتم بمجرد القبض او التسليم وينقل حق الملكية فوراً الى الموهوب له سواء كان ذلك بين المتعاقدين او بالنظر الى الغير والشرط الاساسي في الهبة اليدوية هو التسليم(١).

والهبة الجزاف حكمها كحكم بيع الجزاف كما اسلفنا قبلاً.

امّا ابلاغ الواهب قبول الموهوب له فهو الذي يجعل الهبة تامة ازاء الفريقين وتعرض صعوبة في هذا المجال وذلك اذا منح الواهب قبل حصول الابلاغ حقوقاً عينية لاشخاص ثالثين مثلاً كالرهن. فما هو مصير هذه الحقوق؟

هل يمكن القول انها منحت من قبل شخص لا يملك هذا الحق لأن الهبة اصبحت تامة ازاء الموهوب له بمجرد قبوله لها؟ كلا! لأن هذه الاعمال تبقى شرعية ما دام ان الواهب لم يتلقّ بعد البلاغ.

ومن ناحية مقابلة ان الرجوع عن قبول العرض اذا حصل قبل ابلاغ الواهب القبول يبقى معمولاً به بمجرد ارادة الموهوب له الفردية. فاذا حصل بعد الابلاغ فان الرجوع يسقط الاّ اذا رضي به الواهب(١).

هذا مع العلم بأن عدم شرعية القبول او التبليغ مثلاً اذا كان

(1) Planiol et Ripert par Trasbot, T. X. N° 374. p. 489.

الوكيل ليس لديه وكالة او جرت دون اهلية مما يجعل العمل عرضة لبطلان مطلق. وقد تضارب الرأي في هذا المجال فالبعض[١] يراها بطلانا مطلقا. والبعض الآخر يرى فيما يعود للاوصياء ويرى في ذلك بطلاناً نسبياً[٢].

موضوع الهبة اليدوية.

٩٤٠ ـ قلنا ان الهبات اليدوية لا تقوم الاّ على الاشياء المنقولة الحسية اي المادية وهذا ما استوجب تسميتها باليدوية[٣].

ولا يوجد اية صعوبة فيما يتعلق بالمنقولات المادية، غير ان هنالك منقولات مادية لا يكتفى معها بالتسليم لنقل ملكيتها مثل قضية البواخر حيث تستوجب شكليات لنقل ملكيتها في الجمارك او الطائرات حيث يتوجب التسجيل.

وفيما يعود للمنقولات غير المادية مثل السندات الاسميّة فالتسليم اليدوي لا قيمة له لأنه يحتاج الى شكلية خاصة هي الانتقال الفعلي.

اما فيما يعود للسندات لحامله فان انتقالها يجري يدوياً لأن

---

(1) Aubry et Rau X. par Esmein § 659 p. 521.
(2) Demolombe XX N° 219 - Josserand, III N° 1312, p. 697.
(3) Beudant, Lerebours - Pigeonnière et Voisin, VII N° 231 - A. Colin Capitant et la Morandière, III, N° 1636.

حيازتها تشكل سنداً لملكيتها كما ورد في المادة ٣٠٧ من قانون الاصول المدنية المرادفة للمادة ٢٢٢٩ من القانون المدني الفرنسي.

وان السندات لأمر لا تنتقل من يد الى يد بل يجب التظهير لها(١).

وكذلك فيما يختص بالملكية الادبية والفنية لأن حق اعادة انتاجه يشكل ملكاً غير مادي(٢) وهي مسألة واقعية تعود لتفسير الارادة.

أما الملكية الصناعية والمؤسسة التجارية فهي غير قابلة للتسليم باليد بما فيها براءات الاختراع والرسوم والدمغة. وهنالك بعض عناصر المتاجر يمكن ان تكون موضوع عطاء يدوي مثلاً البضائع فقط. لأن انتقال المؤسسة التجارية يحتاج الى كثير من الشكليات الضرورية لكي يصبح انتقالها مقبولاً بنظر الغير(٣).

ولناحية الاثبات تعتبر الهبة اليدوية عقداً يجب اثباته ضد الموهوب له وخصوصاً اذا كانت قيمته تتجاوز قيمة النصاب القانوني ولم يكن هنالك اثبات خطي. او اذا كان وضع اليد مشوباً بعيب.

وانه بمقتضى المادة ٥٠٩ م. تتم الهبة اليدوية بأن يسلم الواهب الشيء الى الموهوب فعلياً وهي لا تخضع للاصول الخاصة

---

(1) Planiol et Ripert par Trasbot, T. X, N° 385.

(2) Desbois, le Droits d'auteur, N° 330, 331.

(3) G. Ripert. Traité de Droit commercial, N° 497 et s.

المنصوص عليها في الهبات العادية وان مجرد تسليم الشيء يغني عن الاثبات الخطي، كما يغني عن القبول المنصوص عليه في المادة ٥٢٠ موجبات.

وان تسليم الشيء للموهوب له يمكن ان يتم مباشرة اليه او بواسطة شخص آخر وان وضع المال في المصرف باسم الموهوب له وعدم اعتراضه على ذلك يعتبر قبولاً منه بالهبة كمن يسلم الشيء مباشرة(١).

* * *

(١) قرار محكمة التمييز اللبنانية الثانية رقم ٤٧ تاريخ ٦٩/٣/٢٥ ـ العدل سنة ١٩٧٠ ص ٥١.

المادة ٥١٠ - ان هبة العقار والحقوق العينية العقارية لا تتمّ الاّ بقيدها في السجل العقاري.

---

٩٤١ - في المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينيّة الاخرى سواء أكان ذلك فيما بين المتعاقدين ام كان في حق الغير الاّ عند قيدها في السجل العقاري. ولا بدّ في هذا المجال من العودة الى القيود العقارية ونتائجها.

وقد ورد في المادة ١٠ من القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٩٢٦/٣/١٥ قولها:

المادة ١٠ -

«كل اتفاق بين فريقين سواء أكان مجاناً أم ببدل، وكل حكم «مكتسب قوة القضية المحكمة. وبصورة عمومية، كل حدث يرمي الى «انشاء حق عيني او نقل ذلك الحق أو اعلانه او تعديله. او اسقاطه، «يجب ان يعلن عنه بقيده في دفتر الملكية.

«وكذلك الاحكام المعلنة للأفلاس والاحكام المعلنة لافتتاح «التصفية القضائية فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة «في المقتنى.

المادة ١١ ـ

«ان الصكوك الرضائية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء حق «عيني او الى نقله او اعلانه او تعديله او اسقاطه لا تكون نافذة، «حتى بين المتعاقدين من ممارسة حقوقهم ودعاويهم المتبادلة عند عدم «تنفيذ اتفاقاتهم.

«وتطبق هذه الاحكام خاصة على الصكوك والاتفاقات العقارية والوقفيات بجعل الحق ذاته الذي يتناول الهبة غير قائم فلا ثمة مجال للتذرع بهبة يمكن تعليقها لممارسة الحق وفقاً للمرسوم الاشتراعي رقم ١٩٧٧/٣٤.

لذلك تكون الهبة العائدة للعقار الموهوب غير تامة والعقد المنظم لدى رئيس المكتب العقاري المعاون باطلاً.

وقد جاءت مخالفة للمبدأ المساق في القرار اعلاه من قبل احد المستشارين نورد بعضها بالنظر لما تضمنته من مراجع قانونية. وجاء فيها:

ان المسألة الواجب عليها حلها هي معرفة ما اذا كان تسجيل عقد الهبة العقارية في السجل العقاري يعتبر عنصراً مكوناً لصحته».

وقد جاء في المادة ٢٢٨ من قانون الملكية العقارية (القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢):

«يكتسب حق القيد في السجل العقاري بالهبة» كما ورد في المادة ٢٦٧ فقرتها الاولى من القانون المذكور قولها:

«يكتسب حق قيد الحقوق العينية العقارية بمفعول العقود».

وكذلك المادة ٢٦٨ من نفس القانون حيث ورد:

«ان موجب اعطاء العقار يتضمن موجب فراغه في السجل «العقاري وصيانته حتى الفراغ تحت طائلة تعويض الدائن من العطل والفوائد».

وايضاً المادة ٤٨ من قانون الموجبات والعقود التي نصت على ما يلي:

«اذا كان موضوع موجب الاداء انشاء حق عيني غير منقول «كان لصاحبه حق التسجيل في السجل العقاري.

«فيستفاد مما تقدم ان الهبة العقارية تنشيء على عاتق الجهة «الواهبة موجب تسجيل الحق العيني موضوع الهبة، وحجج تجزئة «الاوقاف التي تنظم او تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية.

هذا وقد اشار قانون الموجبات والعقود في المادة ٤٨ بأن موجب الاداء بانشاء حق عيني غير منقول يعطي الحق لصاحبه في

تسجيله في السجل العقاري وليس بنقل الملكية الفوري قبل التسجيل.

كما ورد في المادة ٣٩٣ من القانون ذاته ان بيع العقار او الحقوق المترتبة على عقار لا يكون له مفعول حتى بين المتعاقدين الاّ من تاريخ قيده في السجل العقاري.

٩٤٢ ـ وقد جاء في قرار بداية جبل لبنان المدنية رقم ٢٢٨ تاريخ ٢ ايار ١٩٨٣ مجموعة حاتم الجزء ١٧٩ ص ١٨٨. قوله:

ان الهبة للعقار والحقوق العينية لا تتم الاّ بقيدها في السجل العقاري وان النص اعتبر التسجيل عنصراً مكوناً لصحة الهبة بحيث لا تكون موجودة في حال عدم حصول التسجيل.

وبما ان الهبة موضوع الدعوى لم تسجل ولم تنقل ملكية العقار الموهوب على اسم الموهوب له في السجل العقاري في حال حياة الواهبة، فلا تعتبر الهبة تامة ونافذة وفقاً للقانون.

وبما انه لا يمكن الرد بأن الهبة اقترنت بالايجاب والقبول على الوجه القانوني، لأن القانون لم يكتفِ بهذين الشرطين بل اوجب لكي تكون هبة العقار صحيحة ونافذة ان تسجل ملكيته على اسم الموهوب له في السجل العقاري.

وحيث ان انعدام تسجيل هبة العقار في السجل العقاري وحيث يتبين من نص المادة ٥٠٨ انه:

«يبقى للواهب حق الرجوع عن العرض ما دام القبول لم يتم».

وبالتالي فان التوافق بين ارادتين يؤدي الى انشاء علاقات الزامية عملاً بالمادة ١٦٥ من ق.م.ع.

وبما انه يتضح من نص المادة ١٦٦ م.ع. ان العقود تخضع لمبدأ حرية التعاقد الذي يتضمن ان العقد ينشأ بمجرد التقاء مشيئة بأخرى شرط عدم وجود احكام قانونية خاصة تفرض اجراءات شكلية معينة.

يضاف الى ذلك ان المادة ٥٠٧ المذكورة تنص على ان: الهبة تتم وبالفرنسية la donation est parfaite وتنتقل الملكية في الاموال الموهوبة سواء أكانت منقولة او غير منقولة عندما يقف الواهب على قبول الموهوب له مع الاحتفاظ بتطبيق الاحكام الاتية:

وحيث ان المادة ٥١٠ تقع بعد المادة ٥٠٧ المذكورة اعلاه فتكون بالتالي مشمولة بعبارة: مع الاحتفاظ بتطبيق الاحكام التالية «وهي تنص على ان هبة العقار او الحقوق العينية العقارية لا تتم الا بقيدها في السجل العقاري».

فيقتضي بالتالي تفسير عبارة «لا تتم» الواردة في المادة ٥١٠ على ضوء المادة ١١ من القرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٩٢٦/٣/١٥ والمادة ٥١١ من ق.م.و.ع.

وحيث انه يستنتج مما تقدم ان عقد الهبة العقارية هو عقد رضائي ينعقد بمجرد توافق ارادتي الواهب والموهوب له لآن الاحكام القانونية المتعلقة بالهبة لم تفرض شروطاً شكلية لانشائه.

وحيث ان القول، من جهة اخرى بأن التسجيل في السجل العقاري هو عنصر مكون لصحة الهبة يتعارض مع القاعدة التي تأخذ بعين الاعتبار حسن النية والتي تفرض واجب عدم الاساءة الى الغير.

وحيث ان القول بأن التسجيل في السجل العقاري هو العنصر المكوّن لصحة الهبة يتعارض مع القاعدة التي تأخذ بعين الاعتبار حسن النية وتفرض عدم الاساءة الى الغير. فالدائن والمدين ملزمان باحترام العلاقة القانونية التي تربطهما وذلك بالتصرف بحسن نية الواحد تجاه الآخر. واذا اعتبرنا ان الهبة غير المسجلة هي باطلة تكون بالتالي قد غلّبنا الاخلقية اذ ان المتعاقد الذي لم يسجل الهبة قد اخطأ لأنه خالف واجبه الذي يفرض عليه عدم الاساءة الى المتعاقد الآخر. وان فعله يبقى بمنأى عن الملاحقة القضائية.

وحيث يستنتج بالتالي مما تقدم ان تسجيل عقد الهبة العقارية في السجل العقاري **لا يعتبر عنصراً مكوناً لصحته** وان هذا العقد ينعقد على وجه صحيح كعقد البيع العقاري غير المسجل في السجل العقاري المنصوص عليه في المادة ٣٩٣ م.و.ع. بمجرد توافق ارادتي الواهب والموهوب له **وينشيء موجباً شخصياً على عاتق الواهب** هو

موجب التسجيل، فيكتسب الموهوب له حقاً شخصياً بطلب التسجيل اما رضائياً او قضائياً، اذ ان الحق العيني موضوع الهبة ينتقل بالتسجيل.

بناء عليه يكون عقد الهبة في الدعوى قد انعقد على وجه صحيح وان لم تسجل الهبة في السجل العقاري في اثناء حياة الواهبة اذ ان ورثة هذه الاخيرة ملزمون باجراء التسجيل.

العضو المخالف

انطوني عيسى الخوري

والآراء مختلفة في هذا الموضوع(١) فقد اعتُبر ان هبة العقار هي من العقود التي ترتدي طابع الخطورة وقد قيّدها المشترع بمراسيم شكلية واعتبر ان وجوّب قيدها في السجل العقاري ليس اداة اثبات بل انه ركن من اركان العقد وعنصر من عناصر تكوينه فلا تتم الهبة بدونه.

وان نص المادتين ٥١٠ و٥١١ م.و.ع. لا يتعارض مع ما نصت عليه المادة ١١ من القرار رقم ١٩٢٦/١٨٨ والمادة ٢٦٧ من قانون الملكية.

هذا وحيث ان الهبّة تفترض التسجيل في السجل العقاري اذا كانت عقارية وان عدم تسجيلها يجعلها غير ذي قيمة قانونية فقد

---

(١) قرار محكمة التمييز الاولى رقم ٧٢ تاريخ ٦٨/٥/١٠ - العدل سنة ١٩٦٨ ص ٦٥٣.

جاء في الاجتهاد بأن وضع **اشارة القيد الاحتياطي** بالهبة لا يعتبر التسجيل المطلوب المرتكز على القيد في دفتر الملكية باعتبار ان القيد الاحتياطي قابل للترقين بانقضاء المهلة(١).

*   *   *

---

(١) قرار بداية جبل لبنان رقم ٣٠٦ تاريخ ٩٤/٤/٧ ـ العدل سنة ١٩٩٤ ص ٢٦٢.

المادة ٥١١ ـ لا يصح الوعد بالهبة الاّ اذا كان خطياً ولا يصح الوعد بهبة عقار او حق عقاري الاّ بقيده في السجل العقاري.

---

٩٤٣ ـ ١ ـ ان الوعد بالهبة هو عقد معين في المستقبل لا ينعقد الاّ اذا تعيّنت جميع المسائل الجوهرية التي يقوم عليها والمدة التي يجب ابرامه خلالها(١).

والوعد بالهبة هو عقد تمهيدي لا عقد نهائي وهو يهيء السبيل لابرامه بموجب عقد هبة نهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود له بالقبول. وانه يجوز الرجوع عن الوعد حيث يجوز الرجوع في الهبة نفسها.

اما المرحلة الثانية فتحل بظهور رغبة الموعود له في قبول الهبة خلال المدة المتفق عليها. وعند عدم ظهور هذه الرغبة خلال المدة يسقط الوعد بالهبة.

ويجب ان يشتمل الوعد على المسائل الجوهرية في الهبة مثل بيان المال الموعود بهبته حتى ولو لم يكن موجوداً عند الوعد ولكن يشترط وجوده عند ظهور موافقة الموعود له في ابرام الهبة، وان يكون المال الموعود به مملوكاً من الواعد عند اجراء العقد. وتعيين

---

(١) السنهوري، الوسيط ـ الجزء الخامس عدد ٢٥.

المدة التي يجب خلالها ابرام عقد الهبة.

ويمكن ان يكون الوعد مقترناً باعباء والزامات.

غير ان الوعد بالهبة اليدوية هو باطل سواء كان وعداً منفرداً او ثنائياً مقابلاً(١).

ويمكن للواهب ان يرجع عن وعده صراحة او ضمناً في موضوع الهبة اليدوية وفي حال وفاته لا يلزم ورثته بأي اجراء.

٢ ـ ويجب ان يكون الوعد بالبيع خطياً. وبالتالي لا يمكن اثباته بأية طريقة اخرى غير الاثبات الخطي. وفقاً لصراحة نص المادة اعلاه فالوعد يجب ان يكون في ورقة رسمية سواء أكانت ذا توقيع خاص او موثقة. ويشترط التسجيل عندما تكون الهبة الموعود بها عقاراً او حقاً عينياً. وهذا ما يبين تشدد المشترع في هذا الموضوع حيث يوجب ادراج الرضى خطياً.

٣ ـ اما بصدد عدم صحة الوعد بهبة العقار او الحق العقاري الاّ بقيده في السجل العقاري.

فهذا استثناء للقاعدة العامة لأن التسجيل ليس شرطاً لصحة العقد بل لانتقال الملكية كما انه ليس شرطاً لصحة الوعد بالبيع

(1) Colin, Capitant et de la Morandière, III, N° 1637.

ولكنه كـــمـــا ورد في المادة ٢٢٤ من القـــرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢ (قانون الملكية العقارية) لا يسري على الغير الحسني النية الاّ اعتباراً من تسجيله تسجيلاً احتياطياً وفقاً للمادة ٢٥ من القرار رقم ١٩٢٦/١٨٨ على ان يذكر في هذا القيد الثمن والمدة المتفق عليها مع اسم الموعود وعنوانه.

* * *

المادة ٥١٢ ـ لا يصح ان تتجاوز الهبات حد النصاب الذي يحق للواهب ان يتصرف به[1].

حيث ان الاجتهاد كان متضارباً في هذا الموضوع وذلك قبل صدور القرار الاستئنافي تاريخ ١٩٤٧/١٢/١ الموحد للاجتهاد والذي قضى بأن نصاب الهبة المنجزة بين الاحياء هو نصاب الوصية المحدد في نظام الاحوال الشخصية لكل طائفة من الطوائف اللبنانية.

٩٤٤ ـ وقد جاء في قرار توحيد الاجتهاد والمذكور المبادئ التالية:

١ ـ ان المواد ٢١٢، ٥٣١ و٥٣٢ اقرت المبادئ التالية:

أ ـ عدم امكانية تجاوز الهبات النصاب القانوني.

ب ـ وجوب تنزيل ما زاد عنها عن النصاب.

ج ـ ابطال الهبة الاحدث عهداً، او تخفضيها بقدر النصاب عند تعدد الهبات وتعذر ادائها تماماً دون تجاوز النصاب.

---

(١) يراجع قرار محكمة الاستئناف تاريخ ١٩٤٧/١٢/١ الموحد للاجتهاد والقاضي بأن نصاب الهبة المنجزة بين الاحياء هو نصاب الوصية المحدد في نظام الاحوال الشخصية لكل طائفة في لبنان.

٢ - ان عدم تعيين المادة ٥١٢ حدّ النصاب القانوني للهبة لا يوجب اعتبار هذه المادة والمادتين ٥٣١ و٥٣٢ لا معنى لها وعديمة الأثر القانوني.

٣ - عند خلو النص او غموضه يصار الى تفسيره وايضاحه بالرجوع الى مقصد المشترع بمقارنته بغيره من النصوص او الى الاعمال التي مهدت لوضعه، وعند تعذر ذلك يزال الاشكال بطريق القياس والمنطق.

٤ - ان المواد ٥٠٤ و٥٠٥ و٥١٦ فرّقت بين الهبة المنجزة، والهبة المضافة الى ما بعد الموت فادخلت المادة ٥١٥ الهبة المضافة الي ما بعد الموت الى حكم الاحوال الشخصية العائدة للميراث. بينما اخضعت المادة ٥١٦ الهبة المنجزة للضوابط العامة للعقود والموجبات.

٥ - ان الاحكام الواردة في باب الهبة تتناول بحسب منطوقها وترتيب ورودها الهبة المنجزة. ولا تشتمل الهبة المضافة الى ما بعد الموت لاستثنائها من تلك الاحكام باخضاعها لقواعد الاحوال الشخصية في الميراث.

وان حكم المادة ٥١٢ الذي يشتمل على ذكر النصاب يتعلق بالهبات المنجزة الحاصلة بين الاحياء، وهذا النصاب هو نصاب الوصية لاسباب مستفادة من تقرير اللجنة التي تولّت تنقيح قانون الموجبات والعقود.

٦ ـ ان اللجنة المشار اليها اختصرت الباب المتعلق بالهبات لارتباطها ارتباطاً وثيقاً بالقواعد العامة العائدة للوصية، واقتصرت على المواد التي رأتها متفقة مع نظام الاحوال الشخصية. فاقتصرت على ذكر النصاب في المادة ٥١٢ دون تعيين مقداره، واحالت ضمناً هذا الشأن على احكام الوصية التي يختلف فيها مقدار النصاب باختلاف بعض الطوائف في لبنان.

٧ ـ ان الحكمة من النصاب في الوصية هي منع الموصي من الايصاء بجميع امواله، وحرمان كل او بعض ورثته الشرعيين منها حرماناً يتنافى مع صلة القربى.

٨ ـ لا ينتقص من قوة هذا الرأي الأخذ بالقاعدة عند المسلمين بأن لا وصية لوارث لأنها لا تسري على غير المحمدين ولا الى اهل الشيعة من المسلمين لأن احكامهم الشرعية تجيز الوصية للوارث ولغير الوارث ولأن الوصية جائزة عند المسلمين لغير الوارث وموقوفة للوارث على اجازة بقية الورثة ونصابها عند السُنة والشيعة ثلث المال. فان نصاب الهبة الى الوارث عند المسلمين ثلث مال الواهب قياساً على نصاب الوصية(١).

٩٤٥ ـ ولكن بعد الغاء محكمة توحيد الاجتهاد بالمرسوم رقم ٧١ سنة ١٩٥٣ عاد الاختلاف في الاجتهاد.

---

(١) شرح قانون الموجبات والعقود للقاضي زهدي يكن الجزء ٨ ص ١٠٢ وما بعدها.

وقد صدر قرار عن محكمة التمييز المدنية(١) اعتبر ان قانون الارث لغير المحمديين الصادر بتاريخ ١٩٥٩/٦/٢٣ جعل للهبة نفس نصاب الوصية.

فخالف المستشار فياض وادلى باسباب عديدة تثبت بأن القانون المذكور لم يحدد نصاباً عند غير المحمديين. وقد نوه بأن المادتين ٥٨ و٦٦ من قانون ٥٩/٦/٢٣ يتعلق بنصاب الوصية وليس بنصاب الهبات مما يخشى من الوقوع في التناقض.

امّا الدكتور ابراهيم النجار الاستاذ في كلية الحقوق في بيروت فقد اوضح في كتابه عن «الهبات والوصايا» في الصحة ١٢٩ وما بعدها بقوله:

... لغير المحمديين.

ان المعضلة في نظر بعض المؤلفين لا تشكل منذ القانون تاريخ ١٩٥٩/٦/٢٣ الذي اخضع بوضوح الوصايا والهبات لنظام موحد بما يعود للنصاب الذي يجوز التصرف فيه غير ان محكمة التمييز لها رأي في الموضوع.

وان بعض القرارات تعتبر بأن النصاب في موضوع الهبات لغير المحمديين والمتخذة تحت سلطة القانون تاريخ ١٩٢٩ اصبح

---

(١) قرار محكمة التمييز رقم ٩ تاريخ ٧٢/٦/٢٣ مجلة حاتم الجزء ١٣ ص ٥٨.

باطلاً لأن الشرع لم يكن يلحظه(١) ولكن منذ صدور قانون ١٩٥٩ تبنى الاجتهاد الحل الذي يقوم على الأخذ بالنصاب المحدد للوصايا في الهبات بين الاحياء.

وكان لمحكمة التمييز رأي(٢) آخر فقد اعتبرت ان لا حدّ للنصاب عند المسلمين وان القول بأن للهبة نصاب وهو النصاب المحدد للوصية اي ثلث التركة عند المسلمين السُنة وما زاد على ذلك يكون موقوفاً على اجازة الورثة، يكون مخالفاً للنصوص والمبادئ القانونية مما يعرض القرار للنقض.

وفيما يتعلق بعدم وجود نصاب في الهبات عند المسلمين السُنة. لمعرفة ما اذا كانت الهبة تخضع لنصاب معين لدى هذه الطائفة(٣) فقد جاء بأن المادة ٥١٢ م.و.ع. اكدت بأنه لا يصح ان تتجاوز الهبات حد النصاب الذي يحق للواهب ان يتصرف فيه كما ان المادة ٥٣١ م.و.ع. نصت على ان الهبة التي تتجاوز حد النصاب المعين يجب ان يخفّض منها كل ما تجاوز ذلك النصاب.

وهذا ما تمشى عليه الاجتهاد(٤) حيث ورد بأن عقد الهبة الذي يجريه المورث ضمن النصاب القانوني يسري مفعوله تجاه المتعاقدين

---

(١) قرار محكمة التمييز رقم ٧٣ تاريخ ١٩٦٩/٤/١٥ مجلة حاتم الجزء ٨٩ ص ٥٩.
(٢) قرار محكمة التمييز رقم ٧ تاريخ ١٩٧٢/٥/٢٢ مجلة حاتم الجزء ١٣٠ ص ٦٤.
(٣) قرار محكمة استئناف لبنان الجنوبي رقم ٨٥ تاريخ ١٩٩١/١٠/١٥ - حاتم ج ٢٠٧ ص ٢٤٤.
(٤) قرار محكمة التمييز اللبنانية غ ٣ - رقم ١٠٥ تاريخ ٧٠/١٠/٢٧ العدل سنة ١٩٧١ ص ٧٧.

وخلفائهم ومنهم ورثة الواهب طالما ان الهبة لم تتجاوز النصاب القانوني ولم تمسّ بحقوق اصحاب الحصص المحفوظة.

ومجمل القول أن المادة ٥١٢ اعلاه لم تعين النصاب في الهبات فيقتضي الرجوع الى القوانين الشخصية لكل طائفة للوقوف على نصاب الهبة فيها.

وان لا نصاب للهبة عند المسلمين السُنة(١).

وبما ان المشترع باخضاعه الهبة الى نصاب الوصية في المادتين ٦٦ و٦٨ من قانون ٢٣/ حزيران ١٩٥٩ كرّس بصورة صريحة فيما يعود للمسيحيين ما سبق وكرّسه في المادة ٥١٢ موجبات من انه لا يصح ان تتجاوز الهبات حدّ النصاب الذي يحق للواهب ان يتصرف به.

لذلك فان قاعدة اخضاع الهبة الى نصاب الوصية مكرسة في القانون الوضعي الذي يسود الاحوال الشخصية لدى الطوائف المسيحية مما يوجب اعتمادها والعمل بها(٢).

غير ان الاحالة على الاحوال الشخصية لا تعني الاحالة على

(١) قرار محكمة التمييز اللبنانية غ ٤ - رقم ١٣ نقض تاريخ ٧٢/٤/٢٤ العدل سنة ١٩٧٢ ص ١٩٨، وبداية بيروت الخامسة رقم ١٠٤ تاريخ ٧٢/٣/٢٩ العدل سنة ١٩٧٣ ص ٤٠١، وقرار محكمة استئناف بيروت الثالثة رقم ١٤٢١ تاريخ ٧٢/١٠/٣١ العدل سنة ١٩٧٣ عدد ٣ ص ٢٧٩.
(٢) قرار محكمة التمييز الثالثة رقم ١٠٣ تاريخ ٧٠/١٠/٢٧ العدل سنة ١٩٧١ ص ٧٤.

أحكام الوصية، بل قبل كل شيء على أحكام الهبة ذاتها، بحيث يقتضي الرجوع الى أحكام كل طائفة لأجل معرفة ما اذا كانت تتعرض الى حد للنصاب في الهبات ام لا(1).

امّا ما عدا ذلك وبما ان المادة ٥١٢ لم تعين هذا النصاب تاركة ضمناً لكل طائفة ان تعين في احوالها الشخصية هذا الحد في حال الأخذ بمبدأ النصاب في الهبة في انظمتها.

وحيث ان مجال تطبيق المادتين المذكورتين اعلاه يكون في الحالة التي يتم فيها تحديد للقدر الذي للشخص ان يتصرف فيه باموالـه عن طريق الهبة بموجب الاحكام القانونية اما اذا لم يكن من تحديد فلا مجال لتطبيق هاتين المادتين (يراجع بهذا الموضوع: مؤلف الاستاذ ادمون كسبار، الوصايا والهبات والارث، ص ٢٣٠).

وحيث انه اذا لم يرد نص يربط النصاب الجائز التصرف به في الهبات، بالنصاب المتعلق بالوصية فانه لا يجوز الرجوع الى أحكام الوصية لتحديد النصاب في الهبات لاختلاف الطبيعة القانونية لكل من الهبة والوصية، لأن الهبة هي تصرف بين الاحياء بينما الوصية هي تمليك مضاف الى ما بعد الموت.

---

(1) قرار محكمة التمييز المدنية رقم ٩١ تاريخ ٦٧/١٢/١٩ حاتم ج ٧٩ ص ٦٠، وايضاً قرار محكمة التمييز رقم ٧ تاريخ ٧٢/٥/٢٣، العدل سنة ١٩٧٢ ص ٤٣٧ والقرار رقم ٦٥ تاريخ ٧٢/١١/١٧ العدل سنة ١٩٧٣ ص ٤٤.

وحيث انه من الرجوع الى الأحكام الشرعية لا يتبين انها وضعت قيوداً تمنع الشخص من التصرف بامواله اثناء حياته، بحيث انه يمكن للواهب ان يهب جميع امواله للغير لعدم وجود نص يمنع ذلك ويحدد نصاب الهبة، ولعدم جواز اعتماد نصاب الوصية.

وحيث انه يقتضي تبعاً لذلك اعتبار ان لا حدّ للنصاب في الهبات عند المسلمين.

يراجع بهذا المعنى: قرار محكمة التمييز الغرفة الرابعة، رقم ٦٤ تاريخ ٧٤/١١/٤ ـ العدل سنة ١٩٧٨ ص ٦٠.

وفي حالة الصورية ان ما يتوجب الاعتداد به هو قيمة العقارات بتاريخ حصول وفاة المورث وليس بتاريخ حصول العقود المطعون بها وذلك فيما يتعلق بالنصاب. وذلك لأن الاسعار تتفاوت وتتبدل بين حين وآخر وان قيمة الحصة المحفوظة لا تصبح محددة ومحررة الاّ اعتباراً من تاريخ الحكم الذي يختص بها(١).

وحيث ان المشترع استهدف في المادة اعلاه بالاضافة الى نص المادة ٥٣١ ان يحمي بعض الورثة من اصحاب الحصص المحفوظة.

٩٤٦ ـ وانه من الرجوع الى القانون الفرنسي(٢) في هذا

---

(١) استئناف جبل لبنان ١ رقم ٢٩٩ تاريخ ٧٢/١١/١٧ العدل سنة ١٩٧٣ ص ٣٢٤ عدد ٢.

(2) Art 913 du C. Civ. fr.

الموضوع يتبين هو الآخر جعل الهبات بين الاحياء او بموجب وصية محددة بمعنى أنه لا يمكن ان تتجاوز نصف اموال المتصرف اذا ترك ولداً واحداً عند وفاته، او الثلث اذا ترك ولدين أو الربع اذا ترك ثلاثة اولاد أو اكثر. وذلك دون التمييز فيما اذا كان الاولاد شرعيين او غير شرعيين.

كما اعتبرت المادة ٩١٣ ـ ١ من القانون المذكور ان الفروع الى أي درجة انحدروا هم مشمولون مثل الاولاد.

واضافت المادة ٩١٤ بأن الهبات بين الاحياء او بموجب وصية لا يمكن ان تتجاوز نصف الاموال عند عدم وجود اولاد ولكن المتوفي ترك عدة اصول في الخطين الوالدي والامومي maternelle. او الثلاثة ارباع اذا ترك اصولاً في خط واحد.

اما الولد الطبيعي غير الشرعي الذي كان ابوه او امه مرتبطاً خلال الحمل برباط الزواج مع شخص آخر فتكون حصته معادلة لنصف حصة الولد الشرعي (المادة ٩١٥).

* * *

المادة ٥١٣ - لا يجوز في حال من الاحوال ان تشمل الهبة اموال الواهب المستقبلة، اي الاموال التي لا يكون له حق التصرف فيها وقت الهبة.

---

٩٤٧ - ان الهبة لاشياء معينة هي مقبولة وتقوم على شيء حاضر يكون التنفيذ له مؤجلاً بعض الوقت.

وفي حال خطأ الواهب في زوال الشيء المعطى يتحمل التعويض عنه الاّ في حالة القوة القاهرة.

وبالرغم من انه **يجوز بيع** المحصولات المستقبلة قبل تفريغها او بيع شقة قبل اشادتها. او نتاج ماشية قبل وجودها او بعض مصنوعات لم يبدأ الصانع بصنعها او مؤلف قبل كتابته.

الاّ ان القانون حرم **هبة** المال المستقبل كما هو جائز في البيع.

وغالباً ما تكون الهبة مبلغاً من المال يعلن عن دفعه من التركة فيكون للموهوب له حق محتمل. ووفقاً لرأي آخر. تشكل الهبة في هذا المجال حق دين يتأخر تنفيذه لغاية وفاة المدين. الاّ ان الدائن يحصل على حقوق المدين فيصبح بامكانه اتخاذ التدابير التحفظية.

غير ان الاراء متضاربة في هذا الشأن فمنهم من يعتبر بطلان

الرأي الاول(1) ومنهم من يعتبر بطلان الاثنين معاً(2). وآخرون يقولون بأن الأمر يعود لنية الواهب(2). فالهبة تصبح مقبولة عندما يظهر بأن الواهب اراد ان يكون عليه ديناً حالياً وغير مردود ويكون تنفيذه مؤجلاً(3).

وفي كل حال فان هبة المال المستقبل أي غير الموجود وقت الهبة هو باطل اطلاقاً بمعنى انه لا يستفيد من التقادم ويمكن لكل ذي مصلحة ان يطالب ببطلانه او ان يحكم القاضي ببطلانه من تلقاء نفسه.

والسبب في ذلك يرجع الى الاخطار التي تحيق بالواهب الذي يندفع الى هبة مال غير موجود اكثر من هبة المال الحاضر(4).

وهذا ما الح اليه القانون المدني الفرنسي(5) حيث جاء:

«لا يمكن للهبة ما بين الاحياء ان تتضمن الاّ الاموال الحضارة للواهب، فاذا تضمنت اموالاً مستقبلة تصبح باطلة».

وان ما يؤيد هذه النظرية هو النص الوارد في المادة ٨٩٤ من

---

(1) Demolombe XX, N° 404, 405.
(2) Laurent XII, N° 419.
(3) Beudant, VI, N° 35 - Ripert et Boulanger III, N° 3573.
(٤) السنهوري، الوسيط ـ الجزء الخامس عدد ٧٨.
(5) Art 943 du C. Civ. fr.

القانون المدني الفرنسي حيث تقول:

ان الهبة بين الاحياء هي عمل يفتقر بموجبه الواهب حالياً وبدون ارتجاع عن الشيء الموهوب، لمصلحة الموهوب له.

وهذا يعني ان الواهب يملك الشيء الموهوب حالياً وحاضراً.

وفي حالة الهبات المتعاقبة فان قاعدة عدم الرجوع تعطي نتيجة مميزة، اذ ان الهبة الثانية لا تسمح للواهب ان يضر بحقوق الموهوب له الاول وكذلك فان الموهوب له الثالث لا يضر الموهوب له الثاني. بل يكون هنالك نوع من الافضلية فيما بين الهبات ابتداء بالاولى(١).

* * *

(1) Planiol et Rip. par Trasbot, T. 5, N° 442.

المادة ٥١٤ ـ يجوز للواهب ان يهب رقبة الملك لشخص وحق الاستثمار لشخص او لعدة اشخاص آخرين، كما يمكنه ان يحفظ لنفسه هذا الاستثمار.

---

٩٤٨ ـ في هذا المجال يأخذ المستثمر الاشياء بالحالة التي هي فيها ولكنه لا يمكنه المباشرة بالاستثمار الاّ بعد ان ينظم جردة في حضور المالك لحالة المنقولات وغير المنقولة موضوع الاستثمار(١).

ويكون للموهوب له لرقبة العقار ان يسجل هذا الحق العيني على اسمه ويعود له حق التصرف بها كيفما شاء.

ولكن حق الاستثمار يسقط بتلف سوء الاستعمال او بالتوحيد بين صفة المنتفع والمالك بشخص واحد او بانتهاء اجل الانتفاع او بموت المنتفع كما ورد في المادة ٥ من القرار رقم ٣٣٣٩ تاريخ ١٩٣٠/١١/١٢.

ولا يكون لسقوط حق الاستثمار من مفاعيل قضائية الاّ بعد ترقين القيد المدون في السجل العقاري.

ويبقى للمستثمر حق الانتفاع بكل نوع الثمرات سواء الطبيعية

---

(1) Art 600 du C. Civ. fr.

او الصناعية او المدنية التي ينتجها الشيء موضوع الاستثمار.

ولا يجوز انشاء حق الانتفاع لصالح الاشخاص المعنويين(١).

* * *

(١) المادة ٣٢ من قانون الملكية.

الباب الثاني
الأشخاص الذين يمكنهم أن يهبوا أو يقبلوا الهبة
Des personnes qui peuvent faire ou recevoir des donations

المادة ٥١٥ ـ كل شخص يستطيع التعاقد والتصرف في ملكه، يمكنه ان يهب ولا يحق للولي ان يتصرف بلا بدل في الاموال التي يتولى ادارتها.

---

٩٤٩ ـ ١ ـ تشترط المادة اعلاه ان يكون الواهب اصبح راشداً اي انه بلغ سن الرشد اي الثامنة عشرة من عمره ومتمتعاً بأهلية التصرف.

خصوصاً وأن القانون يتشدّد في أهلية الواهب المتبرع وهي أقوى من أهلية التصرف لأن عمله يلحق به ضرراً محضاً.

وبالتالي فان الولد غير المميز والمجنون والمعتوه لا يمكنه اجراء الهبة لأن لا ارادة له. كما أن المبذر والسفيه والمحجور عليه تبطل هبته.

واذا كان الواهب أعمى أبكم فللمحكمة أن تعين له مساعداً قضائياً يعاونه ويجب ان يكون مالكاً للشيء الموهوب.

امّا فيما يعود للموهوب له فيجب ان يكون موجوداً واذا كان عديم الاهلية فيقوم عنه اولياؤه ووصيه او القيم عليه.

وهذا ما اشار اليه القانون الفرنسي[1] اذ اعلن ان اجراء الهبة بين الاحياء او بالوصية يحتاج للصحة العقلية. وان كل الاشخاص يمكنهم ان يتصرفوا سواء بالهبة ما بين الاحياء او بالوصية ما عدا الاشخاص الذين يعلنهم القانون قاصرين.

٢ ـ كما منعت الفقرة الثانية من المادة اعلاه الولي ان يتصرف بلا بدل في الاموال التي يتولى ادارتها. وبالتالي فلا يجوز له ان يهب مال القاصر الا ببدل وهذا المنع يطال حتى الولي الجبري ولو كان والد القاصر لأن الهبة لها طابع آخر تختلف به عن بقية الاعمال التي يقوم بها الاولياء في ادارة اموال القاصرين. خصوصاً وان الوصاية والولاية تقوم اساساً على المحافظة على اموال القاصر وليس التصرف بها ووهبها.

* * *

(1) Art 901 du C. Civ. fr.

المادة ٥١٦ ـ كل شخص لم يصرح القانون تصريحاً خاصاً بعدم اهليته لقبول الهبة يمكنه ان يقبلها.

ويحرم اهلية القبول حرماناً نسبياً:

١) الوصي بالنسبة الى الموصى عليه.

٢) الطبيب في مدة مرض الموت اذا لم يكن من اقرباء المريض.

---

٩٥٠ ـ ١ ـ ان الفقرة الاولى من المادة اعلاه جاءت مطابقة لنص المادة ٩٠٢ من القانون المدني الفرنسي التي نصت على ان جميع الاشخاص يمكنهم التصرف والقبول سواء بطريقة الهبة بين الاحياء او بواسطة الوصية ما عدا من يعلنهم القانون قاصرين. وقد جرى البحث بشأن القاصرين في المادة السابقة.

٢ ـ امّا لناحية حرمان قبول الهبة للوصي بالنسبة الى الموصى عليه فانه من المعروف قانوناً بأن الوصي لا يمكنه دون ترخيص ان يقوم بأعمال تصرفية باسم القاصر. فهو لا يستطيع الاستقراض او الرهن لاملاك القاصر وحتى للمنقولات الثمينة التي تشكل جزءاً هاماً من الذمة المالية للقاصر. فكم بالحري اذا كان العمل يتعلق بالهبات

التي تفقر ثروة القاصر.

وقد ايّد القانون الفرنسي[1] هذا المنحى فمنع على القاصر البالغ السادسة عشرة من عمره ان يتصرف بامواله لمصلحة وصيّه. كما منع على الوصي القيام بأعمال تصرفية عن القاصر دون ترخيص له[2].

وبالرغم من ان الوصي يمكنه قبول الهبات والوصايا لمصلحة القاصر دون ترخيص شرط ان لا تكون مثقلة باعباء ولكنه لا يسطيع قبول الهبات اذا كانت لمصلحته هو.

وهذا المنع يطال الوصي ومساعد الوصي او المشارك cotuteur او الوصي الواقعي tuteur de fait او الوصي السابق اذا لم تكن الحسابات قد انجزت.

غير ان الوصي اذا كان من الاصول فيمكنه ان يتقبل هبات اولاده وهذا ما ورد في الفقرة الاخيرة من المادة ٩٠٧ من القانون المدني الفرنسي.

٣ ـ ورد في الفقرة ٢ من المادة ٥١٦ اعلاه حرمان الاهلية للطبيب **في مدّة مرض الموت** اذا لم يكن من اقرباء المريض اي

(1) Art 907 du C. Civ. fr.
(2) Art 457 du C. Civ fr.

حرمانه من الهبة.

وذلك ان الطبيب يقدّم عنايته واهتمامه بالمريض يحصل بسهولة على رضاه وعقله خصوصاً اذا كان المريض اصبح على شفير الموت لذلك منع القانون قبول الهبات وفقاً لبعض الشروط.

ويستثني من ذلك الخدمات التي اداها الطبيب. او اذا كان هذا الاخير من اقرباء المريض حتى الدرجة الرابعة اذا لم يكن للمريض اقرباء من الخط الاول(١).

٩٥١ - اما **مرض الموت** فقد سبق ان عرفته المادة ١٥٩٥ من المجلة بأنه هو الذي يُخشى فيه الموت في الاكثر والذي يعجز فيه المريض عن رؤية مصالحه ويموت على ذلك الحال قبل مرور سنة، فاذا امتدّ مرضه ومضى عليه سنة تكون تصرفاته كتصرفات الصحيح.

والهبة في مرض الموت الصادرة عن مسيحي هي جائزة شرط حفظ حصص اصحاب الحقوق المحفوظة. واذا كان سنياً اعتبرت الهبة لوارث باطلة، واذا كان شيعياً تنفذ الهبة في مرض الموت لوارث او لغير وارث بقدر الثلث.

ويما ان المحاكم اللبنانية منقسمة حول نقطة مرض الموت اذ

---

(١) Art 909 du C. Civ fr.

يعتبر البعض ان مرض الموت الغي بقانون الموجبات والعقود في حين يقول البعض الآخر ان احكامه ما زالت سارية.

- وحيث ان مرض الموت هو ما نسميه اليوم باللغة القانونية عيب من عيوب الرضا وله مفعول خاص بالنسبة للهبة التي تجري اثناءه.

وكيفما اعتبرنا طبيعة مرض الموت فيبقى ان قانون الموجبات والعقود قد تضمن احكاماً جديدة سواء بالنسبة لعيوب الرضا (المواد ٢٠٢ الى ٢١٩) وبالنسبة للهبة (المواد ٥٠٤ الى ٥٣١) وليس في اي من هذه الاحكام اشارة الى مرض الموت اللهم الاّ في الفقرة الثانية من المادة ٥١٦ حيث نص على عدم اهلية الطبيب لقبول هبة من مريض اثناء مرض الموت ما لم يكن من اقاربه.

- وحيث ان مجيء قانون الموجبات والعقود حلّ مبدئياً محل مجلة الاحكام العدلية السابقة وجاء باحكام عامة وشاملة تنظم جهة عيوب الرضا ومن ناحية اخرى جهة الهبة ولم تتضمن الاحكام الجديدة ما يشير الى مرض الموت الاّ بالنسبة لطبيب المريض ألا يصحّ الاستنتاج عندها ان القانون الجديد اراد ان يلغي ما يسمى بمرض الموت وذلك باسقاط احكامه من النصوص الجديدة والاّ لكان المشترع قد نص عليه في عيوب الرضا او في باب الهبة كما فعل بالنسبة لطبيب المريض.

وحيث ان ما يعزز هذا الاستنتاج هو ان كلاً من القانونين القديم والجديد هو **قانون عام**.

وحيث على سبيل الاستفاضة في البحث ولو اعتبرنا ان مرض الموت هو نوع من عدم الاهلية فان المنطق يسمح بالقول ان مسألة الاهلية قد نُظمت في المواد ٢١٥ الى ٢١٨ من قانون الموجبات والعقود دون ان تشير الى مرض الموت، مما يعني ايضاً الغاء احكامه.

لذلك فان اجراء الهبة في مرض الموت لا يغير من طبيعتها ولا من نصابها(١).

وحيث انه استناداً الى **لحكام المادة ١١٠٦** من هذا القانون التي نصت على ما يلي:

المادة ١١٠٦ ـ «الغيت وتبقى ملغاة جميع احكام «المجلة» وغيرها من النصوص الاشتراعية التي تخالف قانون الموجبات والعقود او لا تتفق مع احكامه».

فان في ذلك ايضاح لالغاء كل ما يتعارض مع احكام هذا القانون.

---

(١) قرار محكمة استئناف لبنان الشمالي ـ الغرفة الثالثة ـ رقم ٣٨ تاريخ ١٩٨٥/٤/٢٩ حاتم الجزء ١٩٠ ص ٨٩٢.

- وكانت محكمة التمييز اللبنانية[1] قد اوردت ان المادة ١١٠٦ موجبات الغت جميع احكام المجلة وغيرها من النصوص الاشتراعية التي تخالف هذا القانون او لا تتفق مع احكامه. وفيما يتعلق بتأثير مرض الموت على صحة بعض التصرفات القانونية اعاد المشترع تنظيمه بحيث اورد الحالات التي تؤثر على العقد وتفقده بعض اركانه فلم تعد احكام مرض الموت في المجلة مؤتلفة مع قانون الموجبات والعقود وتعتبر ملغاة بحكم المادة ١١٠٦ من القانون المذكور.

* * *

(١) رقم القرار ١٣ نقض تاريخ ٧٢/٤/٢٤ ـ العدل سنة ١٩٧٢ ص ١٩٨ ـ كذلك قرار محكمة التمييز الثانية رقم ٦ نقض تاريخ ٧٣/٤/١٣ ـ العدل سنة ١٩٧٣ ص ٣٧٢.

المادة ٥١٧ ـ الاشخاص الذين لا يستطيعون التعاقد لا يمكنهم قبول هبات مقيدة بشرط او بتكليف الا بعد ترخيص الذين يمثلونهم شرعاً.

---

٩٥٢ ـ ١ ـ عموماً ان الهبات التي لا تتضمن اعباء يمكن قبولها لأن نفعها ظاهر ولا يخشى من الخسارة في قبولها حتى من القاصر. ولكن الهبات المقيدة بشروط او تكاليف لا يمكن قبولها من القاصر الاّ بعد الترخيص من قبل الاوصياء الشرعيين.

ـ وهذه الهبات يمكن ان تقترن بمقابل كألتزام او عوض يفرض على الموهوب له فتصبح بمثابة عقد يلزم الجانبين مما يتنافى مع وضع القاصر الذي لا يمكنه اجراء العقود الاّ بالترخيص من ممثله الشرعي.

ـ وقد يكون المقابل التزاماً بعطاء او بعمل او امتناع عن عمل. وهذه الشروط غير قابلة للقبول الاّ بعد ترخيص الاوصياء.

وفي حال قبول هذه الهبات فان القبول يعتبر باطلاً.

امّا اذا كانت الهبة مقترنة بشرط مستحيل او غير مشروع فتعتبر باطلة ايضاً.

*   *   *

المادة ٥١٨ ـ الهبات التي تمنح للاجنة في الارحام يجوز ان يقبلها الاشخاص الذين يمثلونهم.

---

٩٥٣ ـ في الاصل يجب ان يكون الموهوب له موجوداً حقيقة.

ووفقاً للقانون الفرنسي(١).

يكون المرء قادراً على القبول ما بين الاحياء اذا كان قد حبل به عند اعطاء الهبة.

وهكذا فيما يتعلق بالوصيّة وذلِك شرط ان يولد الموهوب له حيّاً غير ان القانون المصري وفقاً لشروحات السنهوري في الوسيط رقم ٥ عدد ٦٥ فقد اورد:

«ان الهبة لحمل المستكن باطلة، لأن الهبة ايجاب وقبول، والجنين لا يقدر على القبول وليس له ولي يقبل به، وذلك بخلاف الوصية والوقف فيتمان بارادة منفردة ويصحان للحمل المستكن».

وقد اتبع القانون اللبناني القانون الفرنسي في المادة ٥١٨ اعلاه.

(1) Art 906 du C. Civ. fr.

ويمكن تعيين وصي مختار الى جانب الوصي اذا كان هذا الاخير هو الواهب(١).

* * *

(1) Planiol et Ripert par Trasbot. T. V, No. 363.

المادة ٥١٩ ـ الهبات التي تمنح لاشخاص ينص القانون على عدم اهليتهم لقبولها تعدّ باطلة وان جرت تحت مظهر عقد آخر او على يد شخص مستعار.

---

٩٥٤ ـ ١ ـ تراجع المادة ٥١٦ اعلاه لما فيها من تقارب وذلك مثل الهبة الصادرة عن المريض مرض الموت لغير اقربائه، او للاشخاص العديمي الاهلية لقبولها بموجب نص قانوني.

وهذا ما ورد في القانون الفرنسي(١) حيث يقول:

«كل تصرف لمصلحة قاصر تعد باطلة سواء اخفيت تحت شكل «عقد بعوض او اجريت تحت اسم لاشخاص مستعارين.

«ويعتبر اشخاص مستعارين الآباء والامهات والاولاد والفروع وزوج القاصر».

غير ان البطلان المشار اليه في المادة ٩١١ فرنسية التي تقر خرق عدم اهلية خاصة بالتسلّم فتمنع شخصاً معيناً من حق الاستفادة من هبة، لا تطبق على القاصر الذي يستطيع ان يستوفي وانه ليس مشمولاً الاّ بعدم اهلية عامة بممارسة حقوقه(٢).

---

(1) Art 911 du C. Civ. fr.
(2) Civ. 1re, 7 janv. 1982, D. 1983.

ويعود لقضاة الاساس التقدير المطلق في القضايا المستترة واستعارة الاشخاص(١).

وهذا ما يدفعنا للنظر في الهبات المستترة.

٢ - الهبات المستترة.

الهبة المستترة كما لاحظنا في المادة ٥٠٥ من هذا القانون هي التي تجري تحت مظهر عقد بعوض، فهي تقوم على صورية لأن الافرقاء يختلقون وجود مقابل لا يجري دفعه، مثلاً في القضيتين اللتين هما اكثر تواتراً واستعمالاً كالهبة المستترة تحت مظهر البيع حيث يجري الاتفاق على الثمن الذي لا يطالب به، الاعتراف بوجود دين بينما هذا الدين لا وجود له(٢).

والهبات المستترة بين اشخاص مؤهلين للعطاء والتسلّم هي شرعية لغاية مستوى الحصص المحفوظة فاذا تجاوزت هذا المستوى فانه يعود للورثة اصحاب الحصص حق المطالبة بتخفيض هذه الهبات وليس ابطالها(٣).

كما ان الهبات المستترة تحت شكل الاعتراف بدين هي شرعية،

---

(1) Civ. 1re, 5 avril, 1965, J.C.P. 1966, II, 14479.

(2) Ency. Dal. Dt. Civ. V° donation, N° 465.

(3) Civ. 1re, 2 févr. 1971, D. 1971, 590, note Ghestin.

ما دام انها لم تفصح على ان الدين الذي تشير اليه غير موجود[1].

وتكون الهبات شرعية اذا اجريت تحت شكل اجارة او ابراء اعطي من دائن الي مدينه حتى ولو لم يكن هنالك تسديد للدين، او هبة لشريك في شركة وهميّة عن الحصة الواجب تقديمها.

وان المعيار الذي يفصل الهبة المستترة عن الهبة غير المباشرة هو فكرة الصورية لأن الهبة غير المباشرة لا تتضمن اية صورية[2] مثل بيع عقار لمصلحة قريب مع الاشتراط بدفع ايراد مدى الحياة لهذا القريب فيكون التعاقد هبة **غير مباشرة** لمصلحة الشخص الثالث المستفيد من الايراد.

٣ ـ شروط الهبة المستترة.

ان الشروط الشكلية يجب ان تكون هي نفس الشروط المتوجبة لصحة العمل بعوض لأن الهبة تستعير المظهر التابع له. وان التستر يجب ان يكون كاملاً ولا يترك اي ظهور للصفة المجانية للعقد والاّ ابطل الاتفاق[3].

(1) Civ. 1re, 9 déc. 1965: Bull. Civ. I, N° 692.
(2) L. Miguet, Doantions déguisées et Donations undirectes. J.C.P. 1943.
(3) Ripert et Boulanger, III, N° 3359 .
وقرار محكمة التمييز الثانية ـ رقم ٧٨ تاريخ ٢٠/٥/٦٩ ـ العدل سنة ٩٧٠ ص ٥٧.

فالمهم الاّ تكون الهبة سافرة يدل ظاهرها على انها هبة سافرة فيجب سترها بعقد آخر مستوف لشروط الانعقاد في الظاهر. وان تتوفر في العقد الساتر جميع شروط انعقاده في الظاهر.

فاذا كانت الهبة في صورة سفتجة مظهّرة، يتوجب ان تستوفي الكمبيالة شروطها الشكلية والموضوعية وكذلك شروط التظهير(١).

* * *

(١) السنهوري، الوسيط، الجزء ٥ ص ٨٨.

المادة ٥٢٠ ـ يجب على الموهوب له ان يقبل الهبة بنفسه او بواسطة شخص آخر حاصل على وكالة خاصة او وكالة عامة كافية (كالأب، والام، والوصي) والاّ كان القبول باطلاً.

تراجع المادة ٥٠٧:

٩٥٥ ـ ان قبول الهبة من الموهوب له بنفسه هو ضروري اذا كان العمل بتعلق شخصياً intuitupersoncæ. مما يبعد في هذا المجال خلفاءه ودائنيه كما يمكنه القبول بنفسه اذا كان راشداً.

اما اذا كان قاصراً فيحصل القبول بمساعدة اوليائه او اوصيائه او بموجب ترخيص.

ويحصل القبول بواسطة الممثل الشرعي للموهوب له عند وجود تمثيل اتفاقي بموجب وكالة موثقة لدى الكاتب العدل. وتكون الوكالة خاصة تمنح سلطة خاصة لتسلّم الهبة.

ولا يعتبر قبولاً للهبة غياب بعض الموهوب لهم وقبولها من قبل موهوب لهم آخرين الاّ ان الآباء والامهات يمكنهم القبول عن اولادهم، غير ان القبول يبطل اذا كان للآباء والامهات مصلحة معارضة لمصلحة القاصر.

وهذا ما ايدته الفقرة الثانية من المادة ٩٣٥ من القانون المدني الفرنسي(١). وكذلك فيما يتعلق بالاصول.

الاّ ان هذا الحق في القبول له حدّ عندما تكون الهبة مكلفة بما تتضمن من اعباء تفرض موجبات على القاصر.

وان وجود ثمن جدي هو شرط اساسي للبيع لا ان يكون ثمناً تافهاً(٢).

وبالتالي يتوجب المحافظة على الشروط الشكلية والاساسية للعقد الظاهر فاذا كان هنالك عقد بيع فيجب ان يذكر الشيء المباع والثمن الجدي بما في ذلك اهلية الواهب وملكه للشيء.

ويجب الالتجاء للعقد الخطي اذا كانت قيمة الشيء تزيد على نصاب الشهادة. في معرض الاثبات ولكن يمكن للغير الطعن بصورية العقد بجميع طرق الاثبات.

* * *

(1) Planiol et Ripert par Trasbot. T. V, N° 364.
(2) Montpellier, 8 déc. 1954, Rev. trim. 1955, 350.

الباب الثالث

في مفاعيل الهبة

Des effets des donations

المادة ٥٢١ - ان الهبة لعدة اشخاص معاً تعدّ ممنوحة حصصاً متساوية، ما لم ينص على العكس.

---

٩٥٦ - ان الهبة تنشيء موجباً على كاهل الموهوب له وفقاً لما تتضمن الهبة من اعباء للتنفيذ.

وفي حال وجود عدة موهوبين لهم يكونون ملزمين بالتكافل والتضامن بالتنفيذ. فاذا كانت الهبة ممنوحة لعدة اشخاص فانها توزع عليهم حصصاً متساوية لأن جميع الموهوب لهم يعتبرون اشخاصاً متساوين في الحقوق، ما دام ان عقد الهبة لم يفصل او يميز فيما بينهم.

وبالتالي فان الالتزام يبقى موقوفاً على مضمون العقد وفحواه وان نص المادة اعلاه واضح وصريح ولا يحتاج الى تفسير.

* * *

المادة ٥٢٢ ـ يقوم الموهوب له مقام الواهب في جميع الحقوق والدعاوى المختصة به عند نزع اليد بالاستحقاق، على ان الواهب لا يلزم بضمان الاموال الموهوبة الاّ اذا نص على العكس او كانت الهبة مقيدة بتكليف. وفي الحالة الاخيرة يكون الواهب مسؤولاً عن الاستحقاق على قدر قمية التكليف.

---

٩٥٧ ـ ١ ـ على خلاف البيع فان الهبة لا تؤدي الى موجب الضمان. لأن الواهب يعطي ماله كما هو دون التفكير اطلاقاً بالتعهد بموجب يتجاوز الهبة على اعتبار ان الهبة هي دون مقابل.

واذا انتزعت الهبة من المعطى له فلا موجب على الواهب بالتعويض. وبالتالي لا يتحمل الواهب اي ضمان لعيوب الشيء الموهوب. وذلك لان الموهوب له يتلقى الهبة كعمل خير من الواهب[١].

٢ ـ كما ان الهبة المعطاة بصفة بائنة، او ان الضمانة قد وعد بها المعطى له بصراحة بموجب بند قطعي.

او ان الخسارة حصلت من جراء خداع الواهب مثلاً اذا اعطى الواهب عقاراً لا يملكه. فتكون مسؤولية جرمية.

---

(1) Aubry et Rau, XI, par Esmein, § 705, p. 264.

وما عدا ذلك فان الموهوب له اذا تلقى بناء مرتهن وقد دفع للدائنين للمحافظة على البناء فانه يقوم مقام الواهب في جميع الحقوق والدعاوى المختصة به عند نزع اليد بالاستحقاق كما يمكنه الرجوع على الواهب نفسه اذا كان ملزماً بالدين.

٣ ـ كما يمكن للموهوب ان يمارس **دعوى الضمان** باسم الواهب الذي كان يحوزها ضد المالكين السابقين. لأن الواهب يعتبر انه تنازل له عن هذه الحقوق بمجرد التنازل عن البناء.

كما ان الواهب يلزم بضمان الاموال اذا نص العقد على ذلك او كانت الهبة مفيدة بتكليف وذلك بقدر قيمة التكليف.

وان كل عطاء عيني، او خدمات او امتناع عن اعمال يمكن ان تشكل موضوع اعباء.

فاذا فرض الواهب على الموهوب له التزامات او شروطاً مقابل الهبة ففي هذه الحالة يضمن الواهب الاستحقاق، ولكنه لا يكون مسؤولاً **الأ بقدر ما اداه الموهوب له من عوض.**

وبما ان الهبة تخضع مبدئياً للعقد فان اثبات الاعباء تكون في العقد ويمكن ان تستنتج الاعباء من بيان وعروض العقد(١). وهذا ما يوجب التساؤل عن **الضمان الشخصي**.

---

(1) Planiol et Ripert par Trasbot. T. V, N° 472.

٤ ـ ان الواهب وان كان لا يسأل عن فعل الغير ولكنه يبقى ضامناً لفعله الشخصي حتى ولو كانت الهبة من عقود التبرع وهي دون مقابل.

ولكنه اسوة بالوكيل الذي يسأل ليس فقط عن خداعه ولكن ايضاً عن اخطائه المرتكبة في ادارته(١). وذلك مع التخفيض في قيمة العطل والضرر بالنظر لأن القضية هي هبة وليست عملاً بعوض.

وان الواهب الذي لا ينفّذ موجباته يفترض فيه الخطأ الاّ اذا ثبت وجود سبب غريب غير منسوب اليه مثل الحدث المفاجيء والقوة القاهرة(٢).

امّا اذا كانت الهبة تتضمن اعباءً صحيحة وليس مجرد رجاء واذا كانت الاعباء معادلة لقيمة الاموال الموهوبة فانه يوجد عند ذاك عمل بعوض. وفي هذه الحالة فان الاعباء تخفض من صفة التبرع سواء كانت الاعباء المطلوب تنفيذها لمصلحة الواهب او لمصلحة الغير. وفي حالة التعادل فان صفة التبرع تزول. ولا يعود من حاجة لاجراء الاتفاق بصورة مجانية. ولا حاجة لاجراء العمل بصورة هبة بل يكون بصورة معاوضة.

٩٥٨ ـ العوض المشترط به. يمكن للواهب ان يشترط على

---

(1) Art. 1992. du C. Civ. fr.

(2) Planiol et Ripert par Trasbot. T. V. p. 598.

الموهوب له عوضاً يؤديه مقابل الهبة، مثلاً ان يهب بيتاً مقابل ايراد طوال حياته. او ان يشترط لمصلحة شخص آخر، او للمصلحة العامة مثلاً ان يعطي الواهب مالاً الى جمعية خيرية ويشترط انشاء مدرسة او ملجأ[1].

وحتى يمكن للهبة ان تحتفظ بطابعها التبرعي يجب ان تكون قيمة العوض اقل من قيمة المال الموهوب.

واذا كان الموهوب له قد قبل التعاقد على انه هبة فلا يكون ملزماً بأن يؤدي عن العوض الاّ بقدر قيمة المال الموهوب.

* * *

(١) السنهوري في الوسيط، ج ٥ عدد ١١٩.

المادة ٥٢٣ - اذا كانت الهبة مقيدة بشرط ايفاء ديون الواهب فلا يدخل تحت هذا الشرط الأ الديون التي عقدت قبل الهبة ما لم ينص على العكس.

---

٩٥٩ - ١ - ان انتقال القيمة لا يمكن أن تكون مجانيه عندما يأخذ الموهوب له الظاهر موجب تنفيذ مقابل تجاه الواهب او شخص ثالث. وليس مجرد تمني او رجاء ويعود لقضاة الاساس سلطة التقدير.

وفي هذا المجال يتوجب معرفة ما اذا كانت الديون الحاضرة هي الواجبة التنفيذ من قبل الموهوب له وبأي قدر.

ومن المعلوم ان الهبة ما بين الاحياء تصبح باطلة اذا تضمنت شرط تسديد الديون والاعباء التي لم تكن موجودة في وقت الهبة(١).

٢ - الديون الحاضرة.

ان التعهد بايفاء الديون الحالية للواهب هو شرعي. ولا يخشى بأن الواهب يحفظ بذلك وسيلة غير مباشرة للرجوع ما دام ان الموهوب لا يتناول تعهده الأ بالماضي. وبالتالي يتوجب على دائني

(1) Art 945 du C. Civ. fr.

الواهب عند مطالبة الموهوب له بدفع ديون الواهب ان يبرزوا السندات التي لها تاريخ صحيح يعود الى ما قبل تاريخ الهبة(١).

وان الاموال الحاضرة ليست فقط الاموال التي يكون الواهب مالكاً لها يوم الهبة ولكنْ ايضاً الاموال التي يكون له عليها حق معلّق بشرط(٢) وبالفعل ان الحق المشروط هو مال حالي ويمكن ان يكون موضوع انتقال. لذلك فالاموال الحاضرة هي التي تظهر عند اجراء الهبة تحت اي صفة في الذمة المالية patrimoine للواهب. وبالتالي هي اموال مؤجل التصرف بها فقط.

٣ ـ اشتراط عدم التصرف.

ان المادة ٥٩٤ من اصول المحاكمات المدنية في فقرتها العاشرة قد اوضحت: بأن المبالغ او الاموال الموهوبة او الموصى بها مع اشتراط عدم قابليتها للحجز او للتفرغ، لا يجوز حجزها سحابة عشر سنوات تبتدئ من تاريخ وضع يد الموهوب له او الموصى له والاشخاص الذين يصبحون دائنين بعد المدة المذكورة هم وحدهم دون سواهم يستطيعون ان يلقوا الحجز على الاموال او المبالغ المشار اليها.

(1) Colin, Capitant et de la Morandière, III N° 1655 - Josserand III, n° 1361.
(2) Baudry Lacantinerie et M. Colin, I, N° 1436.

وان انشاء الوقف يخرج الاموال من دائرة التصرف بصورة مطلقة[1].

*   *   *

---

(١) المادة ٨ من قانون الوقف الذرّي تاريخ ١٠/٣/١٩٤٧.

الباب الرابع

في الرجوع عن الهبة وفي تخفيضها

De la révocation et de la réduction des donations

الفصل الأول

الرجوع عن الهبة

De la révocation de la donation

المادة ٥٢٤ ـ كل هبة بين الاحياء يمنحها شخص ليس له ولد ولا عقب شرعي يصح الرجوع عنها:

اولاً : اذا رزق الواهب بعد الهبة اولاداً ولو بعد وفاته.

ثانياً: اذا كان للواهب ولد ظنه ميتاً وقت الهبة ثم ظهر انه لا يزال حياً.

---

٩٦٠ ـ وفقاً للمبدأ العام الهبة هو تصرف بين الاحياء يقره

القانون وان الرجوع عنه غير ممكن الاّ بطريقة الحصر كما حدد القانون.

وفي المادة اعلاه تحدد الحصر:

اولاً: اذا رزق الواهب بعد الهبة اولاداً ولو بعد وفاته.

ان بعض الفقهاء[١] اعتبروا هذه الحالة انها تدبير قانوني لحماية الاولاد فان الواهب الذي لا اولاد له لم يفكر بامكانية رزقه باولاد فيما بعد وبما ان الهبة ينظر اليها القانون بعدم الرضى لاجل مصلحة العائلة. لذلك فمن المنطق السماح بالرجوع عن الهبة عند الارتزاق بالاولاد.

وبالتالي فان كل الهبات مهما كانت صيغتها او شكلها يمكن الرجوع عنها في هذه الحالة. وهذا ما ايّده القانون الفرنسي[٢] بقوله:

كل الهبات بين الاحياء الجارية من قبل اشخاص لا اولاد لهم. مهما كانت قيمتها وبأية صفة كانت سواء متبادلة او تعويضية ومن اي اشخاص او مستترة او غير مباشرة او كان موضوعها منقولاً او ثابتاً فيمكن الرجوع عنها عند الارتزاق بأولاد حتى ولو ابصر الطفل

(1) Baudry - Lacantinerie et M. Colin, I, N° 1654 - Josserand, III, N° 1590.
(2) Art 960 du C. Civ. fr.

النور بعد موت الواهب. شرط ان تكون هبات دون اعباء تجعلها عقوداً بعوض. او ان الزوج الواهب رزق باولاد من زواج ثانٍ(٣).

ثانياً: اذا كان للواهب ولد ظنه ميتاً وقت الهبة ثم ظهر انه لا يزال حياً.

وذلك مثل الاولاد المفقودين في الحروب او الهجرة فيظن الوالد الواهب انهم قد توفوا. وفيما بعد يظهرون انهم على قيد الحياة.

* * *

(1) Paris 23 juin 1986, J.C.P. 1987, III, 20785.

المادة ٥٢٥ ـ عند الرجوع عن الهبة في الحالة التي نصت عليها المادة السابقة، لقاء الاموال الموهوبة الى الواهب. واذا كان قد جرى التفرغ عنها فيعاد اليه ما يساوي قيمة الكسب المتحقق اذ ذاك للموهوب له.

اما اذا كانت الاموال الموهوبة مرهونة فللواهب ان يفكّ رهنها بدفع المبلغ الذي رهنت لتأمينه. وانما يبقى له حق الرجوع في هذا المبلغ على الموهوب له.

---

٩٦١ ـ اعطت المادة اعلاه الحق للواهب باستعادة الاموال الموهوبة واذا كانت الاموال الموهوبة قد رهنت او جرى التفرغ عنها فللواهب ان يفك رهنها بدفع المبلغ والرجوع بهذا المبلغ على الموهوب له.

او يطالب ما يساوي قيمة الكسب المتحقق للموهوب له.

وان استعادة الهبات تصبح حكمية وبالتالي تتعلق بالانتظام العام كما ورد في القانون المدني الفرنسي.(١) وبالتالي لا حاجة لتقديم دعوى لفسخ الهبة لأن الرجوع عنها يصبح حكمياً هذا ما ورد في القانون الفرنسي. فاذا عارض الموهوب له عندئذ تصبح

(1) Art 960 du C. Civ. fr.

الدعوى ضرورية. وفي القانون اللبناني يتوجب الالتجاء الى القضاء.

ولا يمكن الالتجاء الى اي تدخل للمصادقة على الهبة لأن الرجوع عنها اصبح مرتكزاً على الانتظام العام فلا مجال للمصادقة او التراجع.

* * *

المادة ٥٢٦ ـ ان الحق في اقامة الدعوى بالرجوع عن الهبة لظهور اولاد بعدها، يسقط بمرور الزمن بعد خمس سنوات تبتدئ من تاريخ ولادة الولد الاخير، او من التاريخ الذي عرف فيه الواهب ان ابنه الذي حسبه ميتاً ما زال حياً.

---

٩٦٢ ـ ان انجاب كل ولد يُوقِف مرور الزمن لذلك جاء النص باسقاط حكم مرور الزمن بعد خمس سنوات ابتداء من **تاريخ الولد الاخير.**

اما مرور الزمن على الولد الذي حسبه والده الواهب ميتاً فيبتدئ منذ معرفة هذا الاخير ان وَلده ما زال حياً. وان النص اعلاه جاء صريحاً دون حاجة للشرح.

* * *

المادة ٥٢٧ ـ تبطل الهبة بناء على طلب الواهب اذا لم يقم الموهوب له او اذا كفّ عن القيام باحد الشروط او التكاليف المفروضة عليه.

وتطبق في اعادة الاموال الى الواهب، القواعد المنصوص عليها في المادة ٥٢٥ المتقدم ذكرها.

---

٩٦٣ ـ وفقاً للقواعد العامة اذا اخل احد الافرقاء عن تنفيذ التزاماته حق للفريق الآخر المطالبة بالغاء العقد او بطلب التنفيذ العيني.

وان الوقائع التي تؤدي الى عدم التنفيذ يمكن ان تكون بعمل او بامساك عن عمل.

ويمكن ان يكون عدم التنفيذ كاملاً او جزئياً.

فاذا كان عدم التنفيذ كاملاً يكون الرجوع عن الهبة ممكناً بكاملها. واذا كان عدم التنفيذ جزئياً فان الرجوع يكون ايضاً كلياً عملاً بصراحة نص المادة إعلاه.

وتبطل الهبة اذا لم يقم الموهوب له او اذا توقف عن التنفيذ بأحد الشروط او التكاليف المفروضة عليه. وبالتالي يكون الموهوب له

مخطئاً. واذا استحال التنفيذ بدون خطأ سقط الموجب غير ان انذار الموهوب له قبل الاستحالة يجعله مسؤولاً.

ويمكن ان يكون الافرقاء قد اشترطوا انه في حالة عدم التنفيذ يكون الرجوع عن الهبة حكمياً دون تدخل القضاء. واذا رفض المعطى له الاعادة يجب الالتجاء للقضاء(١).

*   *   *

(1) Civ. 1re, 20 juin 1960 Bull. Civ. I, N° 277.

المادة ٥٢٨ ـ وتبطل الهبة ايضاً بناء على طلب الواهب:

اولاً: اذا ارتكب الموهوب له جنحة، او جناية على شخص الواهب او على شرفه، او ماله.

ثانياً: اذا ارتكب اخلالاً هاماً بالواجبات التي يفرضها عليه القانون للواهب او لصلته.

---

٩٦٤ ـ ١ ـ اوردنا في المادة ٥٢٤ اعلاه بأنه يمكن الرجوع عن الهبات مهما كان شكلها سواء اكانت متبادلة او تعويضية، او غير مباشرة او مستترة. وذلك ما عدا الهبات المعطاة لمصلحة الزواج. وذلك ان هذه الهبات ليست مخصصة فقط للزوج المعطى له ولكن لمصلحة الزوجين والاولاد والعائلة(١).

٢ ـ الرجوع بسبب الجحود.

اولاً: اذا ارتكب الموهوب له جنحة، او جناية على شخص الواهب او على شرفه او ماله.

من المسلم به ان على الموهوب له موجب عرفان الجميل والشكر

---

(1) Beudant, lerebours - Pigeonniere et Voirin, VI, N° 246 - Ripert et Boulanger, III N° 3623 - A. Colin, Capitant et de la Morandière, III, N° 1696.

نحو الواهب. فيكون الرجوع بمثابة عقوبة على عدم تنفيذ هذا الموجب. وهو يماثل الرجوع لعدم تنفيذ الاعباء. وان عقوبة الجحود تقتصر على استرجاع الهبة.

ومن المفيد التفريق في اسباب الرجوع عن الهبة، فاذا كان الرجوع بسبب عدم تنفيذ الاعباء فان له صفة الالغاء المبنية على عدم تنفيذ الموهوب له لموجباته.

واذا كان سبب الرجوع هو الجحود فانه يتضمن فكرة العقوبة.

اما الرجوع بسبب ظهور اولاد فيُصبح مسألة بطلان مبني على تفسير ارادة الواهب المسندة الى حماية العائلة وقد حصر القانون الفرنسي[1] قضايا الرجوع بهذه الاسباب الثلاثة.

وان الرجوع بسبب الجحود المبني على الاعتداء على شخص الواهب يمكن حصرها بما يلي:

ـ التعدي على حياة الواهب.

وهذا التعدي يتضمن نية القتل، ولكن اذا تسبب الموهوب له بوفاة الواهب بعدم انتباه ودون اي نية للقتل، او اذا كان الموهوب له مختل العقل، فلا يوجد جحود وليس من الضروري ان يكون التعدي

---

(1) Art 953 du C. Civ. fr.

قد ادى الى الوفاة او الجراح فيكفي ان يكون التعدي حاصلاً، كما ليس من الضروري ان يكون الفعل قد ادى الى ملاحقة جزائية(١).

ثانياً: سوء المعاملة والاهانة والقذف الخطير ضد الواهب او صلته.

ويمكن ان تكون المعاملة السيئة جسدية او معنوية وتدل على عدوانية وقصد وكذلك الشتيمة والسباب التي تنال من شرف وسمعة الواهب.

وفي معرض الاهانة، انه لا بدّ لكي يشكل العمل المنسوب الى الموهوب له اخلالاً هاماً بالموجبات المفروضة عليه تجاه الواهب، وحتى في الجنحة المرتكبة بوجه الواهب - والاهانة هي جنحة من دون شك - وان يكون لهذا العمل المنسوب الى الموهوب له بعض الخطورة.

ان المحكمة لا ترى على ضوء ما تقدم ان اهانة الموهوب له للواهب امام نسيبه وان كان يشكل اخلالاً بواجب الاحترام المفروض، او جنحة يعاقب عليها قانون العقوبات في المادة ٥٨٤ منه، فهو لا يعتبر هاماً بالمعنى المقصود في المادة ٥٢٨ موجبات لا سيما وان الحياة المشتركة بين الزوجين استمرت بعد هذه الحادثة مما يعتبر دليل صفح من المدعي عن زوجته المدعى عليها(٢).

* * *

---

(1) Ripert et Boulanger, III, N° 3627.

(٢) حكم بداية بيروت غ ٤ تاريخ ٧١/٢/١٢ العدل سنة ١٩٧١ ص ٧٧٢.

المادة ٥٢٩ ـ عند الرجوع عن الهبة بسبب ظهور اولاد او بسبب الجحود، او عند تخفيض الهبة لكونها فاحشة، لا يعيد الموهوب له الثمار الاّ ابتداء من يوم اقامة الدعوى.

اما اذا كان الرجوع لعدم القيام بالتكاليف او الشروط فيجب على الموهوب له ان يرجع مع المال الثمار التي جناها منذ كفّ عن القيام بتلك التكاليف او الشروط او منذ اصبح في حالة التأخر لعدم تنفيذها.

المادة ٥٣٠ ـ لا يجوز العدول مقدماً عن دعوى ابطال الهبة بسبب الجحود، وتسقط هذه الدعوى بحكم مرور الزمن بعد سنة واحدة تبتدئ من يوم علم الواهب بالأمر.

ولا ينتقل حق الواهب في افادة تلك الدعوى الى ورثته اذا كان مقتدراً على اقامتها ولم يفعل.

وكذلك لا تصبح اقامتها على وريث الموهوب له اذا لم تكن قد اقيمت على الموهوب له قبل وفاته.

---

٩٦٥ ـ جاء في المادة ٥٢٩ اعلاه ان الرجوع عن الهبة لا يلزم الموهوب له باعادة الثمار الاّ ابتداء من يوم اقامة الدعوى وذلك اذا كان سبب الرجوع الاولاد او الجحود. وهذا ما يؤدي الى الملاحظة

بأن الانذار السابق للدعوى لا يقوم مقام الدعوى امام القضاء[1].

اما في حالة الرجوع لسبب عدم تنفيذ شروط الهبة فان الاموال تعود للواهب محررة من كل اعباء كالرهونات التي اقامها الموهوب له. ويكون للواهب كل الحقوق ضد الغير التي كانت له ضد الموهوب له.

وان طلب الرجوع يفرض في حالة خطأ الموهوب له المطالبة بالعطل والضرر مثل الموضوع في حالة الالغاء وهذا الامر لا يحصل في حالة الرجوع بسبب انجاب الاولاد.

وهكذا في حالة التأخر عن تنفيذ التكاليف او الشروط يتوجب على الموهوب له ان يرجع المال مع الثمار منذ توقف عن تنفيذ هذه التكاليف او الشروط.

واذا كانت اعادة الهبة لم تعد متوفرة عيناً يجب ان تنفذ بقيمة الهبة. وان تعاد بالحالة التي كانت عليها عند حصول الهبة.

اما اذا كانت الاموال الموهوبة قد احتاجت الى مصارفات للحفاظ عليها او تحسينها فيكون الموهوب له الحق بهذه المصارفات التي انفقها.

مرور الزمن على الدعوى.

٩٦٦ ـ ذكرت المادة ٥٣٠ ان دعوى الابطال بسبب الجحود

---

(1) Planiol et Ripert. T. V. N° 498.

تسقط بعد سنة واحدة من يوم علم الواهب بالأمر اي بالجحود.

ولكن هذا الحق هو شخصي للواهب اذا كان بمقدوره اقامة الدعوى، ولا ينتقل هذا الحق الى ورثته ما عدا اذا كان الواهب قد اقامها قبل وفاته في المهلة المحددة.

كما ان الواهب لا يستطيع اقامة دعوى الرجوع ضد ورثة الموهوب له.

اما فيما يعود لاقامة دعوى الرجوع بسبب الجحود من تاريخ وقوع الجنحة او من يوم علم المتصرف بها. فان ذلك لا يمنع من تأخير بدء تاريخ مرور الزمن حتى صدور العقوبة الجزائية التي اثبتت في الواقع حقيقة الاعمال المشكو منها(١).

واذا توفي الواهب دون علمه بالامر عندئذ يعود لورثته حق اقامة الدعوى ضمن مدة السنة بدءاً من تاريخ معرفتهم بالامر.

ولكن الشخص الثالث المحرز يمكنه الرد على الواهب بمرور الزمن المكسب وخصوصاً في موضوع المال المنقول(٢).

* * *

---

(1) Civ. 1re, 22, nov. 1977, J.C.P. 1979, II, 19023.
(2) A. Colin, Capitant et de la Morandière, III, N° 1687.

الفصل الثاني

في تخفيض الهبة

De la reduction des donations

المادة ٥٣١ - ان الهبة التي تتجاوز - طبقاً للمادة ٥١٢ - حد النصاب المعين بالنسبة الى قيمة الاموال التي تركها الواهب عند وفاته، يجب ان يخفض منها كل ما تجاوز ذلك النصاب. على ان هذا التخفيض لا يبطل مفاعيل الهبة، ولا حيازة الواهب للثمار في مدة حياته.

تراجع المادة ٥١٢ اعلاه.

مفهوم تخفيض الهبات التي تتجاوز النصاب.

٩٦٧ - عندما تتجاوز التصرفات بين الاحياء او بالوصايا بواسطة المتوفي نصاب الاموال المسموح التصرف بها مجاناً الى الحصص المحفوظة فان الورثة الذين وضعت هذه الحصص لمصلحتهم يتمتعون بحق اعلان عدم صحتها لغاية وصولها الى مبلغ هذه الحصص وذلك بواسطة دعوى التخفيض. وهذه الدعوى تختص

فقط بالهبات ولا تنطبق على الاعمال بعوض التي تمس هذه الحصص. كما انه لا يمكن لوارث الحصة المحفوظة ان ياطلب بتعديل طبيعة او شكل الهبات.

وبالرغم من ان الحصة المحفوظة يجب تقديرها بقيمتها ولكن يجب تقديمها عيناً(١).

وان الحصص المحفوظة لا يمكن تعديلها لان القانون نص عليها وبالتالي فهي من الانتظام العام(٢). ولا يجوز للوارث ان يتنازل عنها خلال حياة الواهب المورّث.

علماً بأن صفة الوارث صاحب الحصة المحفوظة لا يمكنه وبمجرد هذه الصفة وقبل ممارسة دعوى التخفيض ان يفسخ ما تصرف به المورث متجاوزاً النصاب القانوني المحفوظ(٣).

وان دعوى التخفيض لا يمكن المطالبة بها الاّ من قبل الذي

(1) Arbry et Rau, XI, § 685 ter, p. 89 - Jpsserand III N° 1735 - R. Savatier, III, N° 623.
(2) Colin, Capitant et de la Morandière, III, N° 1495 - Ripert et Boulanger, III, N° 2666 - Beudant, lerebours - Pigeonnière - et Voirin, VI, N° 127.
(3) Civ. 1re, 21 janv. 1969. D. 1969, 179.

كرس لهم القانون الحصص المحفوظة وورثتهم وخلفائهم فقط.

تعيين الحصة المحفوظة.

ان حساب الحصة المحفوظة يتضمن اربع عمليات:

١ ـ تحديد الاموال الموجودة بين يدي المورث عند وفاته.

٢ ـ تحديد الاموال الموهوبة بين الاحياء.

٣ ـ تقدير كل من هذه الاموال.

٤ ـ اجراء حسم الديون والاعباء المترتبة على التركه وتقدير الحصة المحفوظة بالنسبة الى المجموع.

* * *

المادة ٥٣٢ ـ اذا كان المورث منح حال حياته هبتين او عدة هبات وتعذّر اداءها تماماً بدون تجاوز حدّ النصاب، فالهبات الاحدث عهداً تبطل او تخفض بقدر تجاوز حدّ النصاب.

تعاقب الهبات.

٩٦٨ ـ عندما تتجاوز الوصايا حد النصاب القانوني يجب العودة الى الهبات فيطبق عليها مبدأ التخفيض المتعاقب، وذلك ابتداء من الهبات الاكثر حداثة.

وان سبب هذا الحل يعود للاعتبارات التالية:

ان الهبات القديمة ارتكزت على وجود النصاب القانوني بينما ان الهبات التالية تجاوزت حدّ هذا النصاب. وذلك ان الواهب لا يمكنه ازالة الهبات السابقة لاعطاء اشخاص آخرين(١).

وان حق الوارث صاحب الحصة المحفوظة يفوق حق الموهوب له، وان الاتفاق ما بين الموهوب لهم في توزيع الاعباء لا يمكن فرضه على الوارث الذي يمكنه طلب تطبيق النصوص الفرضية الآمرة(٢).

---

(1) Laurent, XII, N° 184 - Huc, VI, N° 176 - Aubry et Rau XI, § 685 bis, p. 89 - Baudry - Lacantinerie et M. Colin, I, N° 982.
(2) Civ. 1re, 24 nov. 1993; Bull. Civ. 1, N° 343.

واذا تصرف الموهوب له بالهبة فيتوجب اعادة قيمتها بتاريخ اعطائها.

واذا اعطيت الهبات بتاريخ واحد فانه يجب تخفيضها نسبياً وذلك اذا لم تحدد الساعة التي نظمت الهبة خلالها.

الاّ ان الواهب يبقى له الحق في اعلان ان احدى الهبات يكون لها افضلية التنفيذ بالنسبة للأخرى.

وان طرق الاثبات تتبع الاصول المدنية.

* * *

الكتاب الرابع

ايجار الاشياء (عقد الايجار)

Du louage des choses, contrat du bail

الباب الأول

احكام عامة

الفصل الأول

القواعد المرعية في كل الاجارات

Régles applicables à tous les baux

المادة ٥٣٣ - ايجار الاشياء عقد يلتزم به المرء ان يولي شخصاً آخر حق الانتفاع بشيء ثابت او منقول او بحق ما لمدة معينة مقابل بدل يلتزم هذا الشخص اداءه اليه.

والايجار على اطلاقه هو ايجار العقارات التي لا تثمر ثماراً طبيعية وايجار المنقولات المادية او الحقوق.

اما الايجار الزراعي فهو ايجار الاراضي الزراعية.

ملاحظة.

٩٦٩ ـ لا بدّ من الاشارة بأن دراستنا هذه تتناول الكتاب الرابع من قانون الموجبات والعقود الصادر في ٩ آذار سنة ١٩٣٢ والمعمول به بعد ان تم نشره في الجريدة الرسمية بثلاثين شهراً اي في ١١ نيسان ١٩٣٤.

وعرفت المادة ٥٣٣ موجبات وعقود ان ايجار الاشياء هو عقد يلتزم فيه المرء ان يولي شخصاً آخر الانتفاع بشيء ثابت او منقول لمدة معينة لقاء بدل.

واذا كانت المادة ٥٣٣ المذكورة لا تتضمن احكاماً صريحة فيما يتعلق باخلال المؤجر بموجب الضمان الملقى على عاتقه تجاه المستأجر. فانه يبقى من حق المستأجر عندما يصيبه اضطراب في انتفاعه من المأجور او زواله، ان يطلب وقف هذا الاضطراب او اعفاءه والتعويض عما نزل به من ضرر وفاته من ربح بالاستناد الى المسؤولية القانونية المنبثقة من عقد الايجار(١).

---

(١) حكم القاضي المنفرد في بيروت رقم ٥٦٨ تاريخ ٧١/٤/١٤ ـ العدل ـ سنة ١٩٧١، ص ٤٧٨.

وبالتالي فان البحث يتناول قوانين الايجارات الاستثنائية بصورة عارضة بالرغم من انها منذ سنة ١٩٣٦ بموجب القرار رقم L.R./٢١٣. وعندما تتعارض هذه القوانين مع القانون الاساسي المذكور.

وبالرغم من ان هذه القوانين جاءت تحمل صفة المؤقت فانها استمرت لغاية تاريخه علماً بأن بقية الدول التي التجأت اليها بالنظر للحوادث والحروب فقد استغنت عنها والامل في ان تستغني الدولة اللبنانية عنها في مطلع القرن القادم بالنظر لانها استثنائية مؤقتة وتتعارض مع المبادئ القانونية العامة. خصوصاً وانها اوقعت خصاماً حاداً بين المؤجرين والمستأجرين علماً بأن المجتمع يتألف من مالكين ومستأجرين.

تحديد عقد الايجار.

٩٧٠ - اوردت المادة اعلاه ان ايجار الاشياء عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يوفّر للمستأجر الانتفاع بشيء معين مدة معنية لقاء اجر معلوم(١).

وهذا ما حدده القانون المدني الفرنسي(٢).

---

(١) السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ١ و٢.

(2) Art. 1709 du C. Civ. fr.

ومبدئياً تفرض اجارة الاشياء التخلي الكلي من المؤجر الى المستأجر عن الانتفاع بالشيء المؤجر. علماً بأنه يوجد اجارة لا تتناول كامل الانتفاع الذي يوفره الشيء المأجور(١).

ومن المعترف به ان حق الاجارة هو حق شخصي منقول.

وهو عقد رضائي ملزم للجانبين اي عقد معاوضة. وهو عقد مؤقت يرتبط بين المدة والاجرة. ولا يرتب للمستأجر حقاً عينياً في الشيء المؤجر. اللهم ما عدا ما ورد في القوانين الاستثنائية في دعاوي الاخلاء دون اخطاء والتي ترتب تعويضات يتراوح تقديرها بين ربع وثلث ثمن العقار.

كما يفرض تسجيل الايجار في السجل العقاري اذا زاد عن ثلاث سنوات.

وهو لا ينشيء الاّ التزامات شخصية اي انه عقد ادارة وليس عقد تصرف كالبيع.

كما يتناول الاشياء الثابتة والمنقولة. وكذلك الحقوق المعنوية مثل ايجار الاسم او الحقوق الادبية مثل حق المؤلف او الحقوق الفنية والتجارية.

---

(1) Enc. Dal. Dt. Civ. V° Louage, N° 6.

٩٧١ ـ خصائص ومميزات عقد الاجارة عن العقود الاخرى.

١ ـ الفرق بين الايجار والبيع.

ـ بالرغم من ان الايجار هو كالبيع، اي عقد رضائي يحصل بمجرد اتفاق الطرفين وهو متبادل اي انه يفرض موجبات على الفريقين، وهو تعاوضي اي ان كل فريق يفترض بأن يتلقى بقدر ما يعطي.

وهو ايضاً مثل البيع يتطلب لشرعيته: اتفاق الطرفين، وتسليم الشيء والثمن.

ـ ولكن عقد البيع يختلف من الايجار بأن البيع ينقل ملكية الشيء المباع بينما ان عقد الايجار يضع على عاتق المؤجر موجب توفير الانتفاع المؤقت للشيء المؤجر.

ـ ان موجبات البائع والمشتري هي **فورية**، لأن البائع ينفذ موجبه بتسليم الشيء. ويصبح المشترى دائناً بكافة الثمن.

بينما ان موجبات المؤجر والمستأجر هي **متتابعة** وتمتد طوال مدة الاجارة.

ـ ان البائع يجب ان يسلّم الشيء في الحالة التي يكون فيه

عقد البيع[1] ولا يضمن سوى العيوب التي تكون موجودة عند حصول البيع.

غير ان المؤجر يجب ان يسلّم المأجور **في حالة جيدة**[2] وعليه ان **يضمن كل العيوب** التي تحدث خلال الاجارة وتخفّض من الانتفاع بالشيء المأجور[2].

- ان الشيء المباع بعد تعيينه تصبح اخطاره على مسؤولية المشتري.

- اما الشيء المؤجَّر فتبقى اخطاره على مسؤولية المؤجِّر.

كما ان امتيازات البائع والمؤجّر تعالج بقواعد مختلفة لا سيما من الناحية الضرائبية[3].

- ولكن يوجد صعوبة بعض المرات في التفريق بين اجارة الشيء وبين بيع بعض منتجاته او ثماره او عند البيع بالتقسيط.

وعند حل هذه المشاكل لا يرتبط القضاة بالصفات التي اعطاها الفريقان لاتفاقاتهم بل يتوقف على طبيعة العقود وصفاتها ونوايا

---

(1) Art 1614 du C. Civ. fr.

(2) Art 1720 et 1721 du C. Civ. fr.

(٢) المادة ٥٤٧ من ق.م. و. ع.

(3) Enc. D. Dt. Civ. N° 9 et 10.

المتعاقدين المشتركة.

وفيما يعود للمنتجات غير القابلة للتجدد زمنياً مثل منتجات المناجم او المقالع فتكون العقود معتبرة بيعاً لهذه المنتجات[1].

اما البيع بالتقسيط فان البيع هو المعتبر في العقد.

٢ - الفرق بين الايجار والاستثمار Usnfruit.

ان الايجار يظهر مشابهة مع الاستثمار وذلك ان العقدين يمنحان موقتاً لشخص حق الانتفاع وجني ثمار الشيء دون ان يكون مالكاً له.

ولكن الاجارة تختلف اساساً عن الاستثمار بأن انشاء الاستثمار يجزيء الملكية ويخلق للمستثمر حقاً عينياً يلحق بالشيء الى اية يدٍ انتقل.

بينما الاجارة لا تمس الملكية بل تعطي حقاً شخصياً للمستأجر ضد المؤجر.

٣ - التفريق بين الايجار والعارية.

يختلف عقد العارية بأنه يكون بغير عوض بينما ان عقد الايجار

(1) Civ. 28 nov. 1949. D. 1950, 38.

هو عقد معاوضة.

- ولكن يحصل ان يبيع شخص عقاره ويشترط بقاءه ساكناً لمدة سنة بعد البيع. ولا بدّ في هذا المحال ان يكون هذا الشرط قد انقص ثمن المبيع. فيكون شرط بقاء البائع عقد ايجار وليس عقد عارية فتقع على المشتري نفقات الصيانة وبذل العناية لصيانة العقار.

- وكذلك عندما يعطى الاجير بالاضافة الى اجره سكناً دون دفع اجرة عنه.

ويكون المسكن في هذه الحالة جزءاً من الأجر ويكون العقد اجارة لا عارية(١). غير انه يحصل ان يتبرع البعض بأمكنة لتخصيصها لاغراض خيرية كمستشفيات او مدارس... ويحررون عقوداً يذكرون فيها انهم يؤجرون هذه الامكنة لمدد طويلة وانهم تنازلوا عن الاجرة او قبضوها. فيكون العقد عقد عارية مستترة باسم الايجار(٢).

٤ - التفريق بين الايجار والوديعة.

يتميز الايجار عن الوديعة بأن هذه الاخيرة تهدف للمحافظة من قبل الوديع على الشيء الواجب اعادته للمودع(٣).

---

(١) سليمان مرقص - الوافي فقرة ٢٣.

(٢) د. السنهوري، الوسيط، رقم ٦ عدد ٥.

(3) Art 1915 du C. Civ. fr.

(٣) المادة ٦٩٠ من ق.م.و.ع.و

ويجب التدقيق في طبيعة العقد، فاذا طلب الى شخص ان يضع اشياء في امكنة تخص الغير، فيجب معرفة ما اذا كان الشخص الذي يتصرف في المكان قد وضع الاشياء تحت تصرف صاحب العلاقة فيكون هنالك اجارة.

واذا تحمّل موجب حراسة فيكون الامر وديعة لأن من طبيعة الوديعة كما جاء في تعريفها(١) انه تسلّم شيء الغير مع عبء حراسته ومن ثم اعادته عيناً.

اما بموضوع الخزائن الحديدية المخصصة في المصارف والموضوعة بتصرف الزبائن لوضع اموالهم ومجوهراتهم مع استلام مفاتيحها فهو عقد اجارة. والاجتهاد كثير في هذا الموضوع خصوصاً فيما يتعلق بالقاء الحجز عليها(٢).

٥ - التفريق بين الايجار وعقد الخدمة والعمل.

ان عقد اجارة الخدمة او عقد الاستخدام هو الذي يلزم احد المتعاقدين ان يجعل عمله رهين خدمة الآخر وتحت ادارته مقابل اجر.

وهنا يعرض المثل المتداول في عقد الخدمة عندما تسلم شركة سيارة لها الى سائق كي يعمل تحت مراقبتها وادارتها لقاء معدل

---

(1) Art 1915 du C. Civ. fr.
(2) Ency. D. Dt. Louage N°s 30 et s.

من الارباح فيكون العقد عقد خدمة وليس ايجاراً للشيء. ويكون هنالك ارتباط خضوع من السائق للشركة. وتكون الشركة مسؤولة عن الحوادث.

٦ ـ التفريق بين الايجار وعقد النقل.

عندما يستقل راكب السيارة لنقله من مكان لآخر او من مدينة لأخرى فاذا كان الناقل يحتفظ بحق الحراسة والادارة والتوجيه على الشيء فيكون عقد نقل.

وعند حصول الحوادث يتحمل مالك السيارة العطل والضرر الاّ اذا كان الضرر حاصلاً بخطأ المنقول.

اما اذا استأجر الراكب السيارة واستقل في قيادتها وتوجيهها فيكون العقد اجارة.

٧ ـ التفريق بين الاجارة والوكالة.

ان الوكالة تفوض الوكيل ان يمثل الموكل ويقوم مقامه بقضية او عدة قضايا كما تنوه المادة ٧٦٩ من هذا القانون.

وتسقط الوكالة بموت الموكل او الوكيل.

بينما ان عقد الايجار هو الذي يولي شخصاً حق الانتفاع بالشيء ولا تسقط الاجارة بموت المؤجر او موت المستأجر.

ولا يجوز الرجوع عن الاجارة بينما يمكن الرجوع في الوكالة وحتى العزل[١].

٨ ـ التفريق بين الاجارة والشراكة.

في الاجارة على المستأجر ان يدفع اجرة الشيء المأجور للمؤجر اما في الشراكة فان الشريكان يستثمران الشيء المشترك ويتقاسمان الربح او الخسارة.

* * *

(١) المادة ٨١٠ من ق.م.و.ع.

المادة ٥٣٤ ـ لا يجوز عقد الايجار على شيء يفنى بالاستعمال الاّ اذا كان معداً لمجرد الاطلاع او العرض.

على انه يجوز ايجار اشياء تفقد قيمتها بالاستعمال.

---

٩٧٢ ـ ١ ـ يستنتج من الاقوال السابقة ان الاشياء المؤجرة يمكن ان تكون منقولة او ثابتة والايجار يتناول كل الاشياء. ولكن عندما تكون الاشياء قابلة للاستهلاك فلا تكون قابلة للاجارة بل يكون موضوعها اعارة استهلاك[١] على اعتبار ان الشء يزول ويستبدل بغيره من نفس النوع. وكان من الافضل ان يسمى قرضاً لأن ردّ الشيء بذاته يستحيل بل بمماثل له.

٢ ـ غير ان الفقرة الثانية من المادة اعلاه استدركت في موضوع الاشياء التي تخفض قيمتها بالاستعمال مثل تأجير السيارات او الجرارات الزراعية وهي التي تنخفض قيمتها باستعمال متواصل عند ردها الى المالك لذلك كان من الاهمية التفريق بين الاشياء القابلة للاستهلاك والاشياء غير القابلة للاستهلاك. مثلاً عند تأجير السيارة فانها تكون مستأجرة للاستعمال، اما المحروقات اي البترول فهو اعارة استهلاك. وهكذا الدراهم[٢] وان التفريق يعود الى طبيعة الاشياء[٣] والى نية الفريقين الواجب الاخذ بها. مثلاً اذا

(1) Tr. de Dt. Civ. Lu principaux contrats N° 21141. J. Ghestin.
(2) Art 1874 du C. Civ. fr.
(3) J. Carbonnier Dt. Civ. les biens 1992, N° 13.

سلمت مجوهرات الى صائغ من زميل له مع التكليف باعادتها اذا لم يحصل بيعها فهي اعارة للاستعمال.

وفي هذا الموضوع يظهر ان الفقرة الاولى من المادة اعلاه تمنع الاجارة بعقد اعارة استهلاك.

وذلك فيما عدا اخذ الشيء لمجرد العرض والاعلان. وفيما عدا ذلك يكون الايجار باطلاً. ويجب اعطاؤه صيغة اخرى. وهذا ما يطبق على ملحقات الشيء الاساسي مثل الفحم او الزيوت لاستعمال المصنع.

اما بصدد تأجير الاراضي الزراعية فسوف تدرس في باب آخر.

* * *

المادة ٥٣٥ ـ ان الاحكام المختصة بموضوع البيع تطبق مبدئياً على موضوع ايجار الاشياء.

---

٩٧٣ ـ ماذا يطبق من احكام البيع على عقود الايجار[١].

١ ـ يجب ان يكون العقد بمقابل وان يكون هذا المقابل معقولاً وغير تافه، اما اذا كان البدل فاحشاً والمستأجر قاصراً فيطبق حكم الغبن.

٢ ـ في حال وجود احكام قانونية استثنائية تطبق دون الاحكام العامة فيطبق القانون العام. وكذلك يطبق القانون العام[٢].

أ ـ في اجارة الغرف المفروشة اذا كانت تقع في منطقة سياحية او في فندق.

ب ـ اذا ارتبط عقد الايجار بعقد عمل يقدم على اساسه صاحب العمل مسكناً للعامل.

ج ـ الاجارة المعقود في مدة الاصطياف لمدة الصيف.

---

(١) د. زهدي يكن. شرح قانون الموجبات. ج. ٩ عدد ٢١.
(٢) المادة الثانية من القانون رقم ٩٢/١٦٠ المعدل.

د ـ عقود ايجار الفيلات المنشأة بعد ١٩٧٤/٣/٢٥ والتي تتوافر فيها مواصفات مثل:

- تأجيرها لمستأجر واحد مع وجود حديقة ومرآب وجهاز للتدفئة وجهاز للمياه الساخنة.

هـ ـ اشغال الاملاك العمومية للدولة والبلديات.

و ـ عقود ايجار الاراضي الزراعية والمباني التابعة لها.

٣ ـ ان الترخيص الاداري الواجب للانتفاع بالاشياء العامة لا يقبل الاجارة.

٤ ـ ولكن تطبق احكام الاجارات الاستثنائية على جميع عقود ايجار العقارات المبنية قبل صدور قانون الايجار الاستثنائي. سواء أكانت للسكن او لغير السكن.

* * *

المادة ٥٣٦ ـ يجب ان يكون البدل معيناً، ويجوز ان يكون اما من النقود واما من المنتجات او المواد الغذائية وغيرها من المنقولات بشرط ان تعين وصفاً ومقداراً، ويجوز ان يكون ايضاً نصيباً او حصة شائعة من منتجات الشيء المأجور.

ويجوز في ايجار الاملاك الزراعية ان يشترط على المستأجر ان يقوم باشغال معينة تحسب جزءاً من البدل، علاوة على مبلغ يوديه من النقود او كمية تفرض عليه من الحاصلات.

---

٩٧٤ ـ وجوب تعيين البدل.

١ ـ اصرت المادة ٥٣٦ على وجوب تعيين البدل على اعتبار ان البدل هو ركن من اركان عقد الايجار، وهو مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر.

ويجب ان يكون البدل معيناً او قابلاً للتعيين(١). واذا غاب البدل من العقد تغيب معه صفة الاجارة ويأخذ صفة اخرى يمكن ان تكون

(1) Planiol et Ripert T.X. N° 468.

عارية استعمال او هبة لحق الانتفاع(١).

واذا لم يتعرض المتعاقدان للاجرة اصلاً وسكتا عنها لا يمكن للقضاة ان يأخذوا مكان الافرقاء ويحددوا البدل(٢).

٢ ـ والاصل في البدل ان يكون من النقود وغالباً ما يكون مقسطاً على مدد متساوية وليس ما يمنع من ان يكون مبلغاً مقطوعاً يدفع عند بدء الاجارة او عند نهايتها.

وقد اجازت المادة ٥٣٦ اعلاه ان يكون البدل من غير النقود مثل المنتجات او المواد الغذائية شرط تعيين صفتها ومقدارها، او كجزء من المحصول او الانتفاع بشيء آخر وهذا ما يفرق البدل عن الثمن في البيع ويمكن ان يكون البدل انشاءات يقوم بها المستأجر في الارض المؤجرة تعود ملكيتها للمؤجر عند نهاية الايجار او تحسينات يزيدها المستأجر على المأجور مقابل الاجرة(٣).

اما اذا كان البدل مرتكزاً على المحصول فانه يعلو او ينخفض مع المحصول.

---

(1) Malaurie et Aynés, N° 649.
(2) Civ. 3eme, 26 janv. 1972: Bull. Civ. III N° 64.
(3) Tr. de Dt. les principax contrats. J. Ghestin.

(٣) د. السنهوري، ج. ٩ عدد ١٢٤.

٣ ـ يجب ان يكون البدل جدياً.

وما دام ان عقد الاجارة هو تعاوضي فيكون مقابلاً للانتفاع بالشيء وحقيقياً وليس تافهاً.

ويرجع تحديد البدل لاتفاق الفريقين.

واذا كان البدل تافهاً وصورياً لم يكن هنالك عقد ايجار ويجوز ان يكون حالة عارية مستترة تحت اسم ايجار او هبة مستترة في صورة اجارة. ويجوز القيام بذلك عندما تؤجر ارض لجمعية خيرية ببدل تافه رمزي لاجل اغراض انسانية ويكون العقد هبة في صورة ايجار(١).

٤ ـ ايجار الاملاك الزراعية.

لقد افرد هذا القانون باباً خاصاً لايجار الاراضي الزراعية في المواد ٦٠٢ وما بعدها سوف يجري درسها عند الوصول اليها.

ونكتفي الان بما ورد في الفقرة الثانية من المادة ٥٣٦ اعلاه بجواز وضع شرط على المستأجر في ايجار الاملاك الزراعية ان يقوم باشغال معينة تحسب جزءاً من البدل تدفع علاوة على المبلغ المتفق عليه او كمية تفرض عليه من الحاصلات وذلك شرط ان تعين

---

(1) Jacques Ghestin, N° 21143 - Soc. 6 févr. 1985. Bull. Civ. V, N° 89.

(١) د. السنهوري ج ٩ عدد ١٢٨.

وصفاً ومقداراً.

ويمكن الاشتراط بالقيام باشغال محددة مثل بناء محقن مياه او مستودع للمحصول وتكون المصارفات مقابل البدل. او لقسم منه على ان يؤدي المستأجر القسم المتبقي نقوداً او من الحاصلات.

وفي هذا المجال يختلف الايجار عن عقد البيع الذي يكون الثمن فيه مبلغ من المال.

* * *

المادة ٥٣٧ ـ اذا لم يعين المتعاقدان بدل الايجار فيعدان متفقين على البدل الرائج للاشياء من نوع المأجور في مكان العقد. واذا كان في هذا المكان رسم او تعريفة فيعدان متفقين على العمل بمقتضاهما.

---

٩٧٥ ـ عموميات.

١ ـ قلنا في المادة السابقة ان الفريقين المتعاقدين هما اللذان يحددان بدل الاجارة وزادت المادة ٥٣٧ اعلاه بأنه اذا لم يعين المتعاقدان بدل لايجار فيعدان متفقين على البدل الرائج للاشياء من نوع المأجور في مكان العقد.

٢ ـ وفي هذا الموضوع لا يمكن التشبه بما يجري في عقد اجارة العمل او الاستخدام حيث يكون العمل والحصيلة ممكن تقديرهما خلال فترة تنظيم العقد.

ولكن في هذا الموضوع يتوجب حماية المستأجر ومعرفته السابقة بالاعباء المالية للعقد خصوصاً في ايجارات السكن حيث تبرز صعوبات كبرى في تغيير المأجور والنقل والمضاربة مما يجعل المستأجر تحت رحمة المؤجر.

---

(1) Art 1715 du C. Civ. fr.

٣ ـ وتجري الاجارة كتابة او شفهياً. فاذا جرت شفهياً ولم يبدأ تنفيذها وكان احد الفريقين ينفيها فلا يمكن اثباتها بشهود مهما تضاءل البدل. الاّ ان القسم يحول على الذي ينكر الاجارة(١).

وعندما يحصل النزاع على البدل في الايجار الشفهي الذي بُديء بتنفيذه **ولا يوجد اية وصولات** فيركن الى **قسم المالك** الاّ اذا طلب المستأجر التقدير بواسطة **خبراء**، وعليه ان يتحمل المصارفات اذا تجاوز التقدير البدل الذي اعلنه(٢).

من هو الذي يحدد البدل.

١ - في الاصل يُحدّضد البدل من **المتعاقدين** وهما الفريقان الاساسيان اصحاب العلاقة وذلِك بالاتفاق فيما بينهما. ولا يجوز الاستقلال بالتحديد من فريق واحد لذلا يصبح الآخر تحت رحمته(٣).

٢ ـ ويجوز للمتعاقدين ان يكلفا **شخصاً ثالثاً** بتحديد البدل.

٣ ـ اذا سكت المتعاقدان عن تحديد البدل وعن تحديد اي

(1) Art 1715 du C. Civ. fr.
(2) Art 1716 du C. Civ. fr. - Planiol et Ripert T.X. par Givordet Tunc N° 491 - Colin et Capitant, T. 2. N° 1013 - Civ. 3eme 22 févr. 1989. D. 1990, 186.
(3) Planiol et Ripert - T.X. N° 470.

اساس يقوم عليه تقدير البدل فيتكفل **القانون** بتقديره ببدل المثل فيستعين القاضي برأي اهل الخبرة المحلفين بارتكازه على مستندات وظروف القضية وعقود اخرى مشابهة.

٤ ـ المشترع نفسه.

ان الحروب بما ينجم عنها من ازمات اقتصادية وتنقلات سكانية تجبر اهل الجبال والقرى للسعي وراء لقمة العيش والعمل فيجري نزوح سكاني وسعي وراء ايجاد مساكن مما يخفض العرض ويزيد الطلب فتتصاعد البدلات بشكل جنوني خصوصاً مع انخفاض سعر النقد.

وهذا ما يدفع بالمشترع لتنظيم العلاقة بين مؤجر ومستأجر حماية للفريق الاضعف ومجابهة لتسلّط المالكين برفع البدلات.

وهذا ما حدث في لبنان عندما بدأ المشترع يتدخل في تحديد البدلات بنفسه بالرغم من كل اتفاق وخلافاً للقواعد العامة وفي تحديد عقود الايجار.

وابتدأت القوانين تصدر منذ قانون ١١ اذار سنة ١٩٣٨ الذي جدد عقود اجارة العقارات للتجارة والصناعة(١).

---

(١) مجموعة القوانين الجزء الثاني كلمة ايجار ص أ ـ ٣. (بارود).

ومن بعده صدر المرسوم الاشتراعي رقم ٢٥ .L.E تاريخ ١٩٤٠/١/٥ فامهل المستأجر ستة اشهر لاخلاء سكنه.

ثم جاء القرار رقم ١٩ تاريخ ١٩٤٠/١/٢٦ محدداً لبدلات الايجار وتحديد الاجارات العقارية.

واعقبه القرار رقم ٣٦٨ تاريخ ١٩٤٠/١٢/٢٨ الذي مدّد عقود الايجار العقارية وحدّد بدلاتها.

وبتاريخ ٣ شباط ١٩٤١ صدر القرار رقم ٢٥ فحدّد طريقة دفع بدلات الايجار عن السكن.

وبعده صدر المرسوم الاشتراعي رقم ١٣٤/ N.I بتاريخ ١٩٤١/١٢/٣١.

وبتاريخ ١٩٤٢/١٢/١١ صدر المرسوم الاشتراعي رقم N.I/٢٢٨.

فمدد ايجار العقارات غير الزراعية وحدد بدلاتها.

وكرت منذ ذلك التاريخ القوانين القاضية بتمديد عقود الايجار وتحديد بدلاتها.

يراجع بهذا الصدد مجموعة القوانين تحت كلمة «ايجار».

* * *

المادة ٥٣٧ ـ اذا لم يعين المتعاقدان بدل الاجارة، فيعدان متفقين على البدل الرائج للاشياء التي من نوع المأجور في مكان العقد، واذا كان في هذا المكان رسم او تعريفة فيعدان متفقين على العمل بمقتضاهما.

---

٩٧٦ ـ اذا سكت المتعاقدان عن تعيين البدل او على كيفية تعيينه. وقد تعذر اثبات مقداره. فيرجع الامر اما لاغفال الفريقين، او الاتفاق عليه بصورة غير واضحة تعذر اثباتها. او لعدم امكانية الاتفاق.

ففي الافتراضين الاولين يعد المتعاقدان متفقين على البدل الرائج في مكان العقد للاشياء التي هي من نوع المأجور.

اما في الافتراض الاخير فيكون العقد باطلاً لان تعذر الاتفاق على البدل وهو ركن من اركان العقد يبطل العقد.

كما يمكن ان يتفق الطرفان على ان يكون البدل كبدل المثل الرائج في هذا النوع من المأجور. او ان يتفقا على ان يعين شخص ثالث البدل.

ويمكن للمتعاقدين ان يتفقا على الاسس الكفيلة بتعيين البدل او الكيفية التي تؤول الى تعيينه. مثلاً ان يكون نسبة مئوية من

المحصول.

واذا كان في المنطقة رسم او تعرفة فيعدان متفقين على العمل بمقتضاهما.

ويمكن ان تحدد الاجرة على اساس مستوى غلاء المعيشة المعمول به قانوناً ويرجع للقاضي ان ينظر في تقدير البدل على ضوء نية الفريقين وبالاستناد الى الاسعار الرائجة واهل الخبرة. ويعود التقدير لوقت ابرام العقد وليس لتقدير الاجرة[1].

ويحصل النزاع الجدي حول مقدار بدل الايجار عندما لا يكون الامر واضحاً كل الوضوح وثمة التباس جدي حوله وعندما يدفع المستأجر ما يعتقده متوجباً عليه اثباتاً لحسن نيته. فيقتضي في حالة كهذه رد طلب الاسقاط من حق التمديد وعدم الحكم بالاخلاء[2].

*   *   *

---

(١) د. زهدي يكن، شرح قانون الموجبات عدد ٦٠ ج ٩.

(٢) قرار استئناف جبل لبنان غ ٣ - رقم ٢٤٤ تاريخ ٦٨/١٢/٧ العدل سنة ١٩٦٩ ص ١٥٣.

المادة ٥٣٨ ـ يتم الايجـار باتفـاق الطرفين على الشيء والبدل وسائر الشروط التي يراد ادراجها في العقد.

---

٩٧٧ ـ ان عقد الايجار هو مثل بقية العقود يحتاج الى اركان اساسية وهي: الرضى والموضوع اي الشيء المؤجر، والبدل، مع ما يرافق هذه الاركان من شروط خاصة تتعلق بالانتفاع من المأجور وتحديد المصاريف وتحميلها لأي من الفريقين وكيفية المدفوعات.

ومن ناحية الركن الاول وهو الرضى اي الاتفاق فيما بين المؤجر والمستأجر وان يكون كل من الفريقين راشداً وصاحب اهلية. وان يكون المؤجر مالكاً او صاحب حق انتفاع وادارة للشيء او وكيلاً رسمياً. وان يكون العقد خالياً من العيوب كالغلط والخداع والاكراه والغبن. وان يتطابق الايجاب والقبول.

والركن الثاني هو الموضوع اي الشيء المؤجر ويمكن ان يكون منقولاً او ثابتاً على ان يكون داخلاً في التجارة. وان يكون موجوداً وحاضراً او مالاً معنوياً مثل الحقوق المختلفة.

اما البدل فيشكل الركن الثالث للايجار وهو الموجب المقابل للانتفاع ولا يستقيم الايجار بدونه، ويمكن ان يكون بالنقود او المنتجات او المواد الغذائية، او حصة من منتجات المأجور، وفي

الاملاك الزراعية، كمية من المحصول. وان يكون البدل حقيقياً وليس تافهاً بخساً.

* * *

المادة ٥٣٩ ـ من ليس له على الشيء سوى حق الاستعمال الشخصي او حق المسكن، او حق الحبس، او حق التأمين لا يجوز له ان يؤجره.

---

٩٧٨ ـ ان مالك حق السكن وحق الاستعمال لا يجوز لهما تأجير حقهما لان هذا الحق مقصور على شخصيهما. وان هذا المبدأ ضيق ومحرج فقد يوصي شخص لاولاده بسكن منزل. ويمر الزمن فيصبح المنزل غير لائق بسكناهم. ولذلك اجاز القانون المصري التنازل عن هذا الحق بناء على شرط صريح ومبرر قوي[١].

وبما ان حق التأمين العقاري لا يخول صاحبه حق الانتفاع بالعقار فلا يجوز له ايجاره.

وان حق الحبس الذي هو حق كل شخص دائن ومدين معاً في معاملة او حالة واحدة، وبما انه يمتنع عليه التنفيذ ما دام الفريق الآخر لم يعرض عليه القيام بما يجب عليه، كما لا يمنح صاحبه حق التتبع او حق الافضلية فانه كذلك يمنع صاحبه من حق اجارة الشيء المحبوس[٢].

* * *

---

(١) د. السنهوري، الجزء ٩ عدد ٣٨.

(٢) المواد ٢٧١ و٢٧٤ من قانون الموجبات.

الفصل الثاني
قواعد مختصة بايجار العقارات

المادة ٥٤٠ ـ القواعد القانونية المختصة بايجار الاموال غير المنقولة التي يشير اليها القانون تطبق بالقياس وبالقدر الذي تسمح به ماهية الاشياء على اجور الاموال الاخري غير المنقولة وعلى المنقولات ما لم يكن ثمة شرط او نص قانوني او عرف مخالف.

---

٩٧٩ ـ قلنا ان الاجارة يمكن ان تتناول كل انواع المنقول وغير المنقول. وحتى بعض الاشياء التي تكون ملكيتها مفصولة مثل حق استعمال البئر او المرآب او حق الصيد البري او صيد السمك كما يمكن تأجير الحقوق المعنوية مثل تأجير الاستثمار(١).

(1) Baudry - Lacantinerie et Wahl, I, N° 34 - Aubry et Rau, V § 362 note 2 - Ripert et Boulanger, II, N° 2644.

ولكن هنالك بعض القيود المتعلقة بطبيعة الاشياء وغاياتها. فلا يمكن تأجير:

١ - حق الارتفاق بالانفصال عن العقار الملتصق به(١).

٢ - الاشياء القابلة الاستهلاك عند استعمالها. او الدراهم، لان الاجارة تفرض الاعادة عيناً عند انتهاء الاجل المتفق عليه.

٣ - ولا يمكن تأجير الحقوق التي لها الصفة الشخصية الضيّقة.

٤ - ويتناول الحصر بصفة خاصة الاملاك العامة التي لا يمكن تأجيرها لانها مخصصة للاستعمال العام وكل ما يمكن اجراؤه هو الاشغال الموقت الخاضع للفسخ.

وتتوجب الاشارة كما اوضحت المادة ٥٤٠ اعلاه ان القواعد المتعلقة بايجار الاموال الثابتة تطبق بالقدر الذي تسمح به طبيعة الاشياء وغاياتها على الاموال المنقولة الاّ عند وجود شرط او حق قانوني او عرف مخالف

* * *

(1) Guillouard, I, N° 68.

المادة ٥٤١ - ان ايجار المستثمر لاموال غير منقولة او لحقوق تختص بهذه الاموال بدون رضى مالك الرقبة يسقط حكمه بالنظر الى مالك الرقبة بعد مرور ثلاث سنوات على انتهاء الاستثمار.

على ان ايجار الوصي او الولي الشرعي لاموال غير منقولة او لحقوق مختصة بها. لا يجوز ان يعقد لمدة تتجاوز سنة واحدة الاّ بحالة وجود الوصاية وبترخيص من المحكمة ذات الصلاحية.

الايجار دون اذن مالك الرقبة.

٩٨٠ - في الاصل ان مالك الشيء هو الذي يحق له ادارته الاّ ان المادة ٥٤١ اعلاه اجازت لمستثمر الاموال غير المنقولة والحقوق المتفرعة عنها ان يؤجر هذه الاموال دون رضى المالك غير ان هذه الاجارة تسقط بالنظر الى مالك الرقبة بعد مرور ثلاث سنوات على انتهاء الاستثمار. فاذا عقد الايجار لمدة اطول انتقصت الى ثلاث سنوات. الاّ باذن السلطة المختصة(١).

وبعبارة اخرى اذا كانت الملكية مجزأة démenbrée كما هي

---

(١) د. السنهوري، الوسيط، الجزء ٩ عدد ٤٣.

الحالة في الاستثمار وكان للمستثمر حق جني الثمار فانه يعود للمستثمر ان يعقد الايجار ويكون هذا العقد سارياً بوجه مالك الرقبة، وقد احتاط القانون اللبناني فجعل مدة العقد ثلاث سنوات بينما جاءت المدة في القانون الفرنسي تسع سنوات(١). على انه منع على المستثمر ان ينظم عقداً تجارياً دون موافقة مالك الرقبة(٢). او اجارة زراعية(٣) bail rural دون هذه الموافقة. وذلك ان هذه العقود ليست عقوداً ادارية بل عقوداً تصرفية.

الاّ ان القانون اجاز للمستثمر عند الخلاف مع مالك الرقبة على السماح له ان ينظم الاجارة دون سبب شرعي ان يستحصل على الترخيص من قبل القضاء.

واذا اعطى القانون للمستثمر حق الاجارة للشيء الذي له حق فيه ولكنه منع هذا الحق عن اصحاب حق الاستعمال وحق السكن كما اسلفنا في المادة ٥٣٩ وذلك على اعتبار ان هذا الحق له صفة شخصية كاملة(١).

وفي كل حال على المستثمر اي المنتفع ان يحترم الايجارات السابقة التي يكون مالك العقار قد عقدها قبل حصول الانتفاع، وفقاً

(1) Art 595 du C. Civ. fr.
(2) Civ. 3 eme, 5 mars 1986: Bull. Civ. III, N° 25.
(3) Civ. 3eme, 14 nov. 1972. D. 1973, 252.
(4) Civ. 3eme 16 juillet 1974; Bull. Civ. III, N° 305.

لما ايده قانون الملكية اللبناني (المادة ٤٢).

ايجار الوصي والولي الشرعي.

٩٨١ ـ استدركت الفقرة الثامنة من المادة اعلاه بما يختص بالوصي والولي الشرعي وحددت مدة الايجار لهما للاموال الثابتة وللحقوق المختصة بهما بسنة واحدة الا بحالة وجود الوصاية وبترخيص من المحكمة المختصة.

ويختلف هذا النص عن النص الفرنسي والمصري في انه مقصور على الولي والوصي وفي انه ينطبق على العقار فقط، وان المدة سنة واحدة علماً ان من يتولى الايجار قد يكون عادة الوكيل. فيطبق عندئذ حكم الوكالة وتحدد الاعمال بما ورد في حكم الوكالة فاذا كانت وكالة عامة فانها تنحصر باعمال الادارة وان التأجير يدخل في سلطة الوكيل العام على الاّ يزيد مدة الايجار من سنة واحدة.

* * *

المادة ٥٤٢ - ان عقد ايجار العقارات غير الخطي، لا يمكن اثباته قبل تنفيذه الاّ باعتراف الشخص المدعى عليه بوجود الايجار او بحلفه اليمين.

واذا كان هناك بدء تنفيذ، فيعدّ برهاناً على وجود الايجار، ويعين البدل عند اختلاف المتعاقدين بواسطة احد الخبراء وتحدد مدته بمقتضى عرف البلد. واذا بقي المستأجر في المأجور بعد انتهاء مدة الايجار وتركه صاحب الشأن واضعاً يده عليه ولا سيما اذا لم يطلب منه الاخلاء فتعدّ الاجارة مجدّدة ضمناً وتكون خاضعة لاحكام المادة ٥٩٢ وما يليها.

---

٩٨٢ - ١ - يمكن حصول الاجارة بعقد خطي او شفهياً. فاذا كان شفهياً ولم ينفذ بعد وقد انكره احد الفريقين فلا يمكن اثباته بواسطة الشهود ما عدا اقرار المؤجر بوجوده او بحلفه اليمين. وقد جاءت الفقرة الاولى من المادة اعلاه مطابقة القانون المدني الفرنسي(١).

ولكن تنفيذ الايجار الشفهي يمكن اثباته بكل الوسائل ودون اخضاعه لابراز بدء بينة خطية. ويمكن لقضاة الاساس تقدير هذا

---

(1) Art 1715 du C. Civ. fr.

الاثبات حتى في حال عدم وجود ايصالات(1).

٢ ـ وفي الواقع ان قبول الاجارة الشفهية يمكن اثباته بجميع الطرق بمجرد البدء بتنفيذه فيستغنى عن الاثبات الخطي(2) اي ان منع قبول شهادة الشهود والقرائن يزول عندما يكون الايجار قد بديء بتنفيذه.

كما ان البدء بالتنفيذ يمكن بيانه باقوال الشهود والقرائن. لأن مجرد البدء بالتنفيذ هو اعلان كامل للايجار الشفهي المقصود اثباته(3).

وان تنفيذ الايجار يفرض ان احد الفريقين قد قام باحد موجبات الايجار مثلاً دفع البدل. وليس فقط احتلال المأجور لأن مجرد اشغال المأجور فقط يمكن انّ يكون نتيجة تسامح او اعارة من قبل المالك(4) بل يتوجب بالاضافة الى ذلك اثبات دفع البدل الناتج عن ابراز وصولات.

وفي هذا المجال جاء في الاجتهاد اللبناني(5) ان اشغال

---

(1) Civ 3e, 20 déc. 1971: Bull. Civ. III, N° 642.
(2) Civ. 3eme, 26 févr. 1971, Bull. Civ. III, N° 147 - Malaurie et Aynés N° 647.
(3) Civ. 3eme 20 déc. 1971, Bull. Civ. III, N° 642.
(4) Civ. 3eme, 4 févr. 1975: Bull, Civ. III, N° 37.
(٥) قرار محكمة استئناف الشمال الاولى رقم ٧٤ تاريخ ١٣ اذار ١٩٧٨. حاتم ج ١٧١ ص ٢٦٤.

المستأنف يعتبر بدء تنفيذ ويعتبر برهاناً على وجود الايجار، وبالتالي يفسح المجال للقول بوجود نزاع جدي بين الفريقين يخرج امر فصله عن صلاحية القضاء المستعجل.

وحيث ان المادة ٥٤٢ قد نصت على ما يلي:

«اذا كان هناك بدء تنفيذ فيعد برهاناً على وجود الايجار.

وحيث ان المادة ٣١٠ اصول مدنية توجب قبول القرينة المسندة الى وقائع يمكن ان تعدّ تنفيذاً اختيارياً او جزئياً للموجب المدعى به.

وحيث انه لا يوجد اية علاقة تبرر القول بأن الاشغال هو على سبيل التسامح.

وحيث ان الاجتهاد اللبناني اعمالاً للفقرة الثانية من المادة ٥٤٢ موجبات اخذ منذ مدة يعتبر ان التنفيذ اذا ثبت بصورة لا التباس فيها هو بحدّ ذاته دليل على قيام الاجارة.

(قرار محكمة استئناف بيروت غرفة ثانية تاريخ ١٩٥٦/٩/٢٧ - حاتم ج ٢٨ ص ٣ مع تعليق مؤيد).

(حكم القاضي المنفرد رقم ٥٦/١ تاريخ ٧١/٤/١٤ سنة ١٩٧١ ص ٤٧٨).

وحيث ان الاشغال الواقعي الذي لا خلاف على حصوله منذ

مدة من شأنه ان يفسح مجالاً لمحكمة الاساس كي تبحث ما اذا كان هذا الاشغال يعدّ تنفيذاً لعقد ايجار شفهي ودليلاً على هذا العقد الامر الذي يشكل نزاعاً جدياً يجعله خارجاً عن اختصاص القضاء المستعجل.

(قرار محكمة استئناف بيروت غرفة ثالثة - رقم ٢٩٩ تاريخ ٥٦/٣/٩ - حاتم ج ٢٧ ص ٣ رقم ٢ مع تعليق مؤيد).

لذل لا يكون الاشغال على سبيل التسامح.

وكانت محكمة استذناف بيروت[١] قد اوضحت: بأن الاشغال مهما طال امده فلا يمكن اعتباره دليلاً ولو في الظاهر على انه حاصل على سبيل الاجارة ببدل. وذلك ان التمادي في الاشغال غير المشروع لا يضفي على هذا الاشغال صفة الشرعية لا سيما اذا كان الاشغال بدأ على سبيل التسامح لأن المتسامح يمكنه ان يضع حداً له مهما طال. وفي نفس المعنى[٢].

ولكن اذا كانت المخطوطة الموضوعة للايجار قد فقدت عرضاً فيمكن اثبات الايجار بجميع الوسائل.

ويعود لقضاة الاساس حرية التقدير في الحالات التي يفقد

---

(١) قرار رقم ٤٤٢ تاريخ ٧١/٤/٨ - حاتم ج ١١٢ ص ٦.

(٤) قرار محكمة الاستذناف في بيروت رقم ١٣٢٨ تاريخ ١٩٧٠/١٢/١٧ - حاتم ج ١١٠ ص ٥.

فيها الدائن سنده الذي كان اثباتاً خطياً، وذلك في حدث عرضي او قوة قاهرة(١). ولكن مجرد حراثة الارض تشكل بدءاً لتنفيذ اجارة زراعية(٢).

٣ - وفي حالة عدم البدء بالتنفيذ اجازت الفقرة الاولى من المادة اعلاه باقرار المالك او بحلفه اليمين- اي عدم قبول البينة والقرائن لاثبات العقد.

وان اليمين يمكن تحويلها على الفريق الذي ينكر الاجارة. وهي اليمين الحاسمة كما انه ليس ما يمنع الالتجاء الى اقرار ناتج عن رسالة او وصولات. تثبت حصول الايجار.

ومن ناحية اخرى فان بدء البيِنة الخطية لا يجيز الاثبات بالبينة الشخصية اذا لم يكن هنالك بدء بتنفيذ الاجارة(٣).

وحيث ان بدء البينة الخطية لا يفسح المجال لاثبات الاجارة(٤). وان المادة ٢١٨ مدنية ولئن كانت تجيز للقاضي، في حال عدم مثول احد المتداعين للاستجواب ان **يحسب بحكم الثابت الامور** التي تكون مداراً للأسئلة المطروحة، الاّ انها لا تفرض عليه وجوباً الاخذ بهذا

(1) Civ. 1re, 21 janv. 1963: Bull. Civ. I, N° 43.
(2) Soc. 26 janv. 1953: Bull. Civ. IV, N° 121.
(3) Planiol et Ripert T.X. N° 489, p. 624 et s.
(٤) قرار محكمة التمييز المدنية رقم ١٢٦ تاريخ ٦٨/٦/١٨ - حاتم ج٨٣ ص ٥.

الامر، بحيث يحتفظ بحقه المطلق في التقدير بالاستناد الى وسائل الاثبات الاخرى. وان بدء التنفيذ المذكور هو التنفيذ الفعلي لعقد اجارة والواجب تأييده بدلائل اخرى تدعمه. والاّ لتساوى اغفال الغاصب مع الاشغال التعاقدي.

٤ ـ اما في حالة بدء التنفيذ الفعلي لعقد الاجارة كما اشرنا اليه اعلاه والمنوه عنه في الفقرة الثانية من المادة اعلاه.

فاذا كان بدء تنفيذ الايجار لم يعد موضوع نزاع فيبقى اثبات مقدار البدل عند اختلاف المتعاقدين عليه فيقبل من قبل اهل الخبرة. فاذا وجدت مخالصات او وصولات فانها تصح على من وقعها لمصلحة الفريق الاخر. اما اذا كان المتعاقدان قد اغفلا تماماً البدل فيمكن للقاضي تعيينه مستعيناً بالخبراء.

وهذا ما يطبق ايضاً على تحديد مدة الايجار وشروطه وفقاً للقواعد العامة.

٥ ـ ان سكوت المؤجر عندما يبقى المستأجر في المأجور بعد انتهاء مدة الايجار ودون اي طلب من المؤجر فتعدّ الاجارة مجددة ضمناً وفقاً للمادة ٥٩٢ من هذا القانون بالشروط عينها وللمدة نفسها واذا لم تكن المدة معينة فانه يحق للمستأجر ان يستفيد من المهلة بمقتضى العرف المحلي والعادات الجارية في منطقة العقار.

وان الاشغال اذا استمر معززاً باداة اخرى تجعله بحكم الثابت

لقاء اجر يكون دليلاً على وجود الاجارة (المادة ٥٤٢ من قانون الموجبات والمادة ٣١٠ من قانون اصول المحاكمات المدنية).

قرار محكمة التمييز م٢ - رقم ٢٣ تاريخ ٦٧/٢/٢٨ العدل سنة ١٩٦٧ ص ٣٢ ٥٦٧ و٥٦٨.

ولكن محكمة التمييز عادت في قرار آخر فقضت بقولها:

ان مجرد وجود الشاغل في عقار مهما طال امده لا يكفي وحده لاضفاء صفة المستأجر عليه ولا يكفي التذرع بوجود الاجارة على هذا الاساس لغلّ يد قضاة العجلة الذين يبقى لهم ان يستشفوا من ظاهر الحال نوعية هذا الوجود.

وان المزاعم لا تصح قانوناً بحدّ ذاتها لاثبات وجود الاجارة او لاضفاء طابع من الجدية على شرعية الاشغال.

(تمييز مدنية رقم ١٦ تاريخ ٨٢/١١/٢٥ - العدل سنة ١٩٨٣ ص ٨٤).

واذا كانت الاجارة ثابتة والبدل غير محدد ولا يمكن اثباته بالوسائل المقبولة قانوناً فانه يقتضي سنداً للمادة ٥٤٢ موجبات اللجوء الى الخبرة(١).

---

(١) قرار محكمة استئناف جبل لبنان الخامسة رقم ١٦٦ تاريخ ١٩٧٣/٧/٧ حاتم ج ١٤٧ ص ٨.

المادة ٥٤٣ ـ (كما تعدهلت بموجب القانون ١٩٥ تاريخ ٩٢/٧/٢٢).

تخضع عقود ايجار العقارات المبنية المعدّة للسكن ولغير السكن لحرية التعاقد ولمشيئة المتعاقدين في كل ما لا يتعارض مع الاحكام الالزامية الاتية:

١ ـ المدة: اذا كانت المدة المحددة في العقد اقل من ثلاث سنوات تعتبر الاجارة معقودة لفترة زمنية مدتها ثلاث سنوات.

اما اذا رغب المستأجر المستفيد من التمديد في ترك المأجور فعليه ان يعلم المؤجر قبل شهرين من نهاية السنة الممدّدة ببطاقة مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام او بموجب كتاب موجه بواسطة كاتب العدل.

٢ ـ تستثنى من الاحكام السابقة:

أ ـ عقود ايجارات الموسمية العائدة لاماكن الاصطياف والاشتاء.

ب ـ عقود ايجار الاماكن التي يقدمها ارباب العمل لاجرائهم مجاناً او ببدل.

٣ ـ اذا كان عقد ايجار العقار مبنياً كان او غير مبني تتجاوز مدته ثلاث سنوات فلا يعتبر بالنظر الى شخص ثالث الاّ اذا سجل العقد في السجل العقاري.

ويخضع تجديد عقد الايجار الضمني للقاعدة نفسها.

---

٩٨٣ ـ ١ ـ ان تعديل المادة ٥٤٣ اعلاه بموجب القانون رقم ١٩٥ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢ قد اعاد حرية التعاقد للعقارات المبنية المعدّة للسكن وغير السكن، وبالتالي فقد اعاد القواعد القانونية العامة الى سريان مفعولها واعتبار العقد شرعة المتعاقدين في حدود القوانين الالزامية.

وهي خطوة هامة على الصعيد القانوني يرجى اكمالها على حساب القوانين **الاستثنائية الموقتة** التي طال مفعولها.

٢ ـ وان الاستثناء الوارد في الفقرة ٢ من المادة ٥٤٣ اعلاه كان معمولاً به بموجب الفقرتين ب.و.ج. من المادة الثانية من القانون رقم ٩٢/١٦٠ الذي ما زال مرعي الاجراء لهذا التاريخ.

٣ ـ اما الفقرة الثالثة من المادة ٥٤٣ اعلاه وهي التي كانت واردة حرفياً في المادة المذكورة قبل تعديلها فقد جاءت مطابقة لاحكام القرار رقم ١٨٨ تاريخ ١٥ اذار ١٩٢٦.

وقد جاء في المادة ١٦ من القرار المذكور انه بناء على احكام المادة ١١ من القرار المذكور فان عقود الايجار المعلنة بقيدها في السجل العقاري لا يكون لها مفعول تجاه الغير عن كل مدة تتجاوز ايجار ثلاث سنوات.

وان الغاية من ذلك تكمن في وجوب اطلاع الغير على واقعات العقار عندما يكون موضوع الاجارة تتجاوز الثلاث سنوات مما يخفض في ثمن شرائه ولا يعرض الاشخاص الثالثين للخسارة.

وتبتدئ المدة من تاريخ انتفاع المستأجر بالشيء. واذا تجاوزت المدة ثلاث سنوات فيجب اسقاطها الى ثلاث سنوات فقط.

اما الاشخاص الثالثون فهم الذين يتضررون من استمرار الايجار ما عدا العاقدين وورثتهما.

وان التاريخ الصحيح فهو منصوص عليه في المادة ١٥٢ اصول مدنية ولا يكتفى العلم بالشيء.

وهذا ما اشار اليه القانون الفرنسي المدني(١) عندما اشار بأن بيع المؤجر للشيء المأجور لا يسمح للمشتري طرد المستأجر الحائز على اجارة موثقة اي تحمل تاريخاً صحيحاً.

---

(1) Art 1743 du C. Civ. fr.

٤ ـ وقد اشارت المادة اعلاه في فقرتها الثانية الى الاستثناء اللاحق بالايجارات الموسمية وبالتالي فان الاجارة الموسمية تبقى خاضعة للقانون العام **وليس للقوانين** الاستثنائية التي تتضمن التمديد القانوني(١) وتبقى الاجارة موسمية حتى ولو ترك المستأجر اثاث منزله في المأجور خلال الشتاء وابقاء المفاتيح تحت يد المستأجر والتردد على المأجور وحتى لو سمح له بالمحافظة على اشتراك الكهرباء طيلة السنة وابقاء الهاتف كذلك(٢). واذا كان العقد بين الطرفين يذكر ان الاجارة موسمية فلا يجوز اثبات العكس الاّ بمستند خطي(٣).

٥ ـ كما اضافت المادة اعلاه في الفقرة «ب» استثناء ايجار الاماكن التي يقدمها ارباب العمل لإجرائهم مجاناً او ببدل.

وذلك ان السكن في هذه الحالات يكون مرتبطاً بعقود العمل فاذا انتهى العمل انتهت الاجارة المتعلقة به(٤).

٦ ـ هذا وقد استثنت المادة الثانية من القانون رقم ٩٢/١٦٠

---

(١) قرار استئناف بيروت المدنية رقم ٣٥٧ تاريخ ١٩٨٣/٦/٢٣ العدل سنة ١٩٨٤ ص ٢٨١.
(٢) استئناف جبل لبنان تاريخ ١٩٦٤/٨/٤ ملحق الايجارات عدد ٣ ص ٧٨ ـ قرار قاض العجلة في بيروت ـ مجموعة غانم وابو ناضر سنة ١٩٧٣ ص ٢٠.
(٣) استئناف بيروت رقم ١٥٠٣ تاريخ ١٩٧٣/١١/١٢ حاتم ج ١٥٣ ص ٥.
(٤) قرار قاضي العجلة في بيروت رقم ٣٨٨ تاريخ ٧٤/٨/٧ ـ مجموعة غانم وابو ناضر سنة ١٩٧٤ رقم ١٤ ص ٢٦.

المعدل استثنت ايضاً من احكامه: عقود ايجار الفيلات المنشأة بعد ٧٤/٣/٢٥ والتي تتوافر فيها بعض المواصفات مثل:

ان تكون مؤجرة لشخص واحد، وتكون مؤجرة للسكن، ومنشأة بعد ٧٤/٣/٢٥ وان يكون لها حديقة ومرآب وجهاز للتدفئة وآخر للمياه الساخنة.

٧ ـ الاملاك العامة. وهي مستثناة من التأجير وفقاً لاحكام القانون الاداري ويمكن اشغالها مؤقتاً.

٨ ـ ويستثنى ايضاً ايجار الاماكن المصنفة سياحياً(١).

وهذه الاستثناءات تجعل صلاحية النظر بالمنازعات الحاصلة بشأنها من اختصاص القضاء العادي وفقاً لاحكام قانون الموجبات والعقود.

ولكن وبالرغم من ذلك فقد بقيت قوانين الايجارات الاستثنائية واجبة التطبيق فيما عدا الاستثناءات حتى انه في فترة من فراغ التشريع الاستثنائي اذا اقيمت دعوى ايجارات خلال هذه الفترة واستندت فيها الاحكام الى نصوص القانون العامة في بنود عقد الايجار فان صدور قانون جديد للايجارات مثل القانون رقم

(١) مراجعة المرسوم رقم ١٥٥٩٨ تاريخ ١٩٧٠/٩/٢١.

٩٢/١٦٠ الذي مـــدّد بدوره احكام قــانون الايجــارات الســابق رقم ٨٢/٢٠ المعدل. يؤدي الى استبعاد ما طبق على الدعوى من احكام لأن احكامه هي أمرية والزامية(١).

(١) قرار استئناف بيروت التاسعة رقم ٩٣/٧٤٦ تاريخ ٩٣/١٢/٢٠ العدل سنة ١٩٩٤ ص ١٥٧.

الباب الثاني

مفاعيل ايجار الاشياء

Des effets du louage des choses

الفصل الأول

في موجبات المؤجر

Des obligations du locateur ou bailleur

المادة ٥٤٤ - على المؤجر ثلاثة موجبات اساسية هي:

اولاً: تسليم المأجور الى المستأجر.

ثانياً: صيانة المأجور.

ثالثاً: الضمان.

---

٩٨٤ - ان المؤجر ملزم بطبيعة العقد ودون حاجة لاي اشتراط خاص ان يسلّم المستأجر الشيء المأجور، وان يصون المأجور ويجعله

صالحاً للانتفاع بما هو معدّ له خلال مدة الايجار. وان يتعهد بضمان التعرض للمستأجر وجعل الانتفاع هادئاً، وقد زاد القانون الفرنسي[1] في هذا المجال ضمان عيوب المأجور.

* * *

(1) Art 1719 du C. Civ. fr.

الجزء الأول
تسليم المأجور الى المستأجر

المادة ٥٤٥ ـ ان تسليم المأجور خاضع لاحكام تسليم البيع.

---

٩٨٥ ـ تسليم الشيء المأجور.

ان التسليم يقوم على وضع الشيء تحت تصرف المستأجر ويشكل المرحلة الاولى لتنفيذ العقد من قبل المؤجر، وذلك طبقا لما يقوم به البائع ان يوفر الشيء المباع مما يفرض قبل كل شيء نقل الحيازة المادية للشيء الى المستأجر في التاريخ المحدد. وهذا ما يطبق في كل انواع الايجارات سواء كان موضوعها منقولا او غير منقول. ولأي نص خاص خضعت.

وان وضع الشيء تحت التصرف المادي يجعل التسليم اساسيا في العقد بصورة لا يمكن معها للمؤجر ان يتملص منها. وانها تعتبر بمثابة انتظام عام[1]. ويمكن ان يحصل التسليم بصورة رمزية مثل

---

(1) Civ. 1re, 11 Oct. 1989, D. 1991, 225.

تسليم مفاتيح الشقة المؤجرة او تسليم اوراق السيارة المؤجرة.

ويجب ان يكون التسليم دقيقاً وكاملاً. ويحصل اخلال في موجب المؤجر عندما تكون الانشاءات في الامكنة المؤجرة غير مكتملة عند توقيع العقد ولم تنته الا بعد عدة اشهر[1] من التاريخ المتفق عليه. وان يكون التسليم حاصلاً للشيء نفسه فلا يقبل شيئاً آخر ولو كان موازياً له او حتى من صفة اعلى - ويحصل التسليم ايضا باخطار المستأجر ان المأجور قد وضع تحت تصرفه.

ويمكن ان يكون التسليم **حكمياً** وذلك عندما تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الايجار-باعارة او وديعة او رهن حيازة ثم يقع الايجار، او ان يكون المأجور في حيازة المستأجر باجارة سابقة تتجدد[2].

٩٨٦ - مدى ومقدار الشيء المؤجر.

كما هي الحال في موضوع البيع يلزم المؤجر بتسليم الكمية المبينة في العقد[3]. غير ان هنالك صعوبات تنشأ عندما يكون موضوع الايجار غير منقول - فاذا لم يتناول العقد اي تحديد

---

(1) Dal. Jurisp. géner. V° Louage, N° 50 - Troplong Du Contrat de louage, N° 167.

(٢) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ١٨٥.

(3) Planiol et Ripert par Givord et Tunc, N° 499.

للمحتوى فلا مجال للمناقشة على ما سُلِّم وما كان موعوداً به.

ويجري ذلك:

١ - اذا لم يتضمن الايجار اية اشارة للمحتوى فان التسليم لا يعطي اي تعديل في البدل.

٢ - امّا اذا تضمن العقد عيناً معينة بالذات مع تعيين المحتوى فان التسليم لا يعطي مجالاً لزيادة او تخفيض البدل الاّ اذا كان الفرق في الزيادة او النقصان يزيد على العشرين بالماية. وهذا الامر يفسح المجال للمستأجر ان يتخلى عن العقد[1]. (المادة ٤٢٣ من قانون الموجبات).

امّا اذا كان النقص او الزيادة مما يتسامح به عرفاً فلا يمكن الرجوع من المتعاقدين. (المادة ٤٢٤ م. و. ع).

٣ - اذا تضمن عقد الايجار المحتوى على اساس القياس فيجب تسليم الكمية المحددة في العقد، واذا اصبح التسليم غير ممكن فيجب على المؤجر ان يتحمل التخفيض المتناسب مع النقص.

٤ - ان التسليم يتناول الشيء المؤجر مع توابعه، لأنه يمكن ان يكون تسليم الشيء وحده غير كافٍ لتمكين المستأجر من الانتفاع

(1) Planiol et Ripert. T.X. N° 499 et s.

المطلوب، لذلك كان من الواجب تسليم ملحقات الشيء وكل ما هو ضروري للانتفاع بالشيء وفقاً لطبيعته وللغاية المعدّ لها. وهي امور متعددة تعود لتقدير قضاة الاساس وفقاً لنوعية المأجور.

على ان البند الذي يعلن به المستأجر انه تعرف شخصياً على الامكنة المأجورة في العقار وانه قبل بها بحالتها الحاضرة يمنعه من المطالبة بتعديل او زيادة الملحقات[1]. وما زالت الملحقات تتزايد مع التقدم. ويمكن ان تكون معنوية.

مهلة تقديم الدعوى عند الاختلاف.

٩٨٧ ـ ان المطالبة بزيادة او نقصان البدل يمر عليه الزمن في مهلة سنة واحدة منذ تاريخ العقد: وهذا ما ورد في نص المادة ٤٢٧ من هذا القانون المتعلقة بالبيع وكذلك في القانون المدني الفرنسي في موضوع البيع[2].

حالة الشيء عند التسليم.

٩٨٨ ـ ان وضع المؤجر عند تسليم الشيء هو اصعب من وضع البائع لأن هذا الأخير يسلم الشيء المباع بالحالة التي كان عليها عند البيع، بينما ان المؤجر يلتزم بكل الاصلاحات التي تجعل

(1) Baudry - Lacantinerie et Wahl. I., N° 291.
(2) Art. 1622 du C. Civ. fr.

الشيء المؤجر صالحاً للغاية المعدّ لها حتى يصبح قابلاً للانتفاع وفقاً للاجارة. وذلك دون التمييز بين الاصلاحات الكبرى او الصغرى وذلك لاداء الغرض المستهدف من الايجار.

ووفقاً لهذا المبدأ يمكن للمستأجر ان يطالب بكل الاصلاحات التي تجعل الشيء المؤجر في حالة جيدة بما في ذلك دهان الجدران الداخلية والمداخن وتلبيسات الخشب او الرخام Lambris والمصعد والابواب والشبابيك والاقفال والسياجات[1] والاسلاك الكهربائية. غير ان هذه الاصلاحات ليست من النظام العام ويمكن للافرقاء تعديلها.

وعند تسليم الشيء المأجور في حالة غير صالحة يمكن للمستأجر ان يقوم بالاصلاحات على نفقة المؤجر بعد الاستحصال على الاذن من القضاء المختص.

مكان تسليم المأجور.

٩٨٩ ـ ان التسليم يقع بطبيعة الحال في مكان العقار، او في المكان المتفق عليه في العقد او مكان المؤجر (المادة ٤٠٥ و٤٠٦ م. و. ع.).

تاريخ التسليم.

٩٩٠ ـ في الواقع يتم التسليم في الوقت الذي عينه المتعاقدان

(1) Aubry, Rau et Esmein, V § 366 p. 209.

في العقد واذا لم يعين الفريقان هذا التاريخ فيكونا قد اخلا بشرط اساسي للعقد الذي يصبح مجرد مشروع[1]. اما اذا كان هنالك سكوت عن هذا التاريخ دون ان يكون خلاف بين المتعاقدين عليه، فيكون من الواجب التحري عن ارادة المتعاقدين وفقاً للظروف[2]. او للعادات المحلية.

وعند تأخر المؤجر في التسليم يكون للمستأجر حق طلب التنفيذ العيني او طلب الغاء العقد مع التعويض.

امّا اذا كان التأخير خفيفاً ولم يؤدِ الى ضرر هام فيمكن للمستأجر المطالبة بعطل وضرر وعدم دفع البدل عن المدة التي لم يكن فيها الشيء في تصرفه وذلك حتى ولو كان التأخير راجعاً الى قوة قاهرة لأن البدل لا يستحق الاّ من تاريخ استلام المأجور.

* * *

(1) Baudry - Lacantinerie et Wahl. I., N° 298.
(2) Aubry, Rau et Esmein, V § 366 p. 209.

المادة ٥٤٦ ـ أن مصاريف التسليم على المؤجر.

اما نفقات الصكوك فعلى الفريقين بمعنى ان كل فريق يدفع مصاريف الصك الذي يسلم اليه، واما نفقات اخذ الماجور واستلامه فهي على المستاجر كل ذلك ما لم يكن هناك عرف او نص مخالف.

نفقات التسليم.

٩٩١ ـ ان تنفيذ التسليم يؤدي الى بعض النفقات مثل نفقات مسح الاراضي. او موجب وضع الشيء تحت تصرف المستأجر من اخلاء للمأجور او نقل الشيء المأجور الى مكان التسليم او محضر التسليم فتكون على عاتق المؤجر.

وقد اوردت الفقرة الثانية من المادة اعلاه بأن نفقات الصكوك اي تنظيم عقد الاجارة من اوراق وتسجيل وتمغة تمثل رسم التسجيل لدى البلدية وبنوع خاص التسجيل في الدوائر العقارية عندما تكون مدة العقد تزيد على ثلاث سنوات فهي نفقات جعلتها المادة اعلاه على الفريقين، وذلك بالرغم من ان مصارفات عقد البيع تقع عاتق المشتري.

ولكن وضع اليد على المأجور واستلامه مع ما يقتضي ذلك من

مصارفات يتحملها المستأجر. وبالاختصار تكون نفقات التسليم على المؤجر ونفقات الاستلام على المستأجر.

غير ان العرف يلعب دوره فاذا وجد طُبِّقَ ويبقى لوجود النص الدور الاساسي. وفقاً لما اوردته المادة اعلاه.

* * *

الجزء الثاني
في صيانة المأجور
De l’entretien de la chose louée

المادة ٥٤٧ ـ ان المؤجر يلزمه الاّ يقتصر على تسليم المأجور بحالة يتسنى معها للمستأجر، ان يستعمله للغرض المقصود منه بحسب ماهيته او بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان بل يلزمه ايضاً ان يقوم بصيانة المأجور وملحقاته لابقائه على الحالة المشار اليها، الاّ فيما يأتي:

اولاً: عند وجود شروط اخرى بين المتعاقدين.

ثانياً: اذا كان المأجور عقاراً وكان عرف البلد يقضي بأن تكون الاصلاحات الصغرى على المستأجر.

واذا تأخر المؤجر عن اجراء الاصلاحات الواجبة عليه فللمستأجر ان يجبره على اجرائها بالطرق القضائية، واذا لم يفعل كان للمستأجر ان يستصدر من المحكمة اذناً في اجرائها بنفسه على ان يستوفي نفقتها من بدل الايجار.

صيانة المأجور.

٩٩٢ ـ ان المادة ٥٤٧ اضافت على موجب تقديم المأجور في حالة جيدة وتأهيله بجميع المواصفات والاصلاحات عند التسليم لتوفير الانتفاع الهادىء والكامل لما اعدّ الشيء له بحسب التخصيص الذي اتفق عليه للمتعاقدان بل وايضاً فرضت على المؤجر استمرار تأمين صيانة الشيء المؤجر طوال مدة الاسجار لمواصلة انتفاع المستأجر على هذه الصورة.

وذلك ما عدا الشروط الاخرى التي جرى الاتفاق عليها ما بين المتعاقدين والتي تعدّل في موجبات المؤجر.

او اذا كان عرف البلد يفرض الاصلاحات الصغرى العقارية على المستأجر.

هذا فضلاً عن الصيانة المفروضة على المؤجر لا يمكن ان تتجاوز الحدود المعتدلة. او ان تكون غير ذات اهمية.

فمن جهة ان المحاكم تعتبر انه في حالة بلاء المأجور لقدمه لا يمكن الزام المؤجر ان يعيده الى الحالة السابقة وذلك عندما تكون اكلاف الاشغال غير متناسبة مع قيمة الشيء مثلاً عندما تناهز المصارفات قيمة العقار المأجور(١). ولا يمكن اجبار المؤجر على تحمل

(1) Civ. 3eme, 6 mars 1984: Civ. III, N° 59.

نفقات باهظة لاصلاح المأجور(١).

ولا يجوز القبول باصلاحات تتجاوز نفقاتها بدل الايجار عندما تكون الاجارة سارية بموجب التمديد القانوني فتستغرق الاصلاحات البدل وتفوقه ويصبح موجب المؤجر دون مقابل وبالتالي دون سبب(٢).

كما ان القانون يترك على كاهل المستأجر الاصلاحات الصغيرة التي لها صفة الايجار(٣).

ولكن يفرض على المؤجر تنفيذ الاصلاحات الواجبة للحفاظ على المأجور من الهلاك وان تفصيل الاصلاحات والصيانة سوف يرد في المواد اللاحقة.

ويستفاد من المادة ٥٤٧ من قانون الموجبات انه في حال تقاعس المالك عن القيام بواجباته في اجراء الاصلاحات التي يتطلبها المأجور يقتضي على المستأجر مراجعة القضاء دون ان يتأخر عن دفع البدلات المتوجبة عليه قانوناً حتى صدور حكم يجيز له اجراء الاصلاحات على نفقة المؤجر والزام هذا الاخير باجرائها، وانه عند ذلك يمكنه ان يحسم من البدلات المتوجبة عليه ما دفعه من نفقات

---

(١) قرار محكمة استئناف بيروت الخامسة رقم ٤٠٠ تاريخ ٧٣/٣/١٤ - المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٣٦٨.

(٢) حكم قاضي الامور المستعجلة في بيروت رقم ٣ تاريخ ٧٢/١/٤ - المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٣٦٩.

(3) Art 1954 du C. Civ. fr.

لاجراء الاصلاحات. فاذا لم يسلك المستأجر الطريق المشار اليها فانه يكون قد اخلّ بموجباته ويكون مسؤولاً قانوناً عن تأخره في دفع البدلات المتوجبة عليه ضمن مهلة الشهرين القانونية ويقتضي اسقاطه من حق التمديد.

(بداية بيروت ٣ ـ رقم ١٣ تاريخ ٧٠/٢/٢٧ ـ العدل سنة ١٩٧١ ص ١٦٩)

(استئناف بيروت المدنية الخامسة رقم القرار ٣٩١ تاريخ ٧٤/٣/١١ ـ حاتم ج ١٥٢ ص ٦).

كما ان ازالة بعض الاحجار من قنطرة يعتبر مسّاً بالهيكل الاساسي للبناء ولا يعتبر اعمال زخرفة حتى ولو كانت النية تتجه لذلك.

وبما ان تأخر المؤجر لاجراء الاصلاحات الواجبة عليه تفتح المجال امام المستأجر لاجباره على ذلك بالطرق القضائية. واذا لم يفعل كان للمستأجر ان يستصدر اذناً من المحكمة باجرائها بنفسه. فاذا قام المستأجر باجرائها دون اعلام المالك او اجباره قضائياً عملاً بالمادة ٥٤٧ اعلاه يكون قد اساء استعمال المأجور. ويحكم عليه بالاخلاء[١].

---

(١) حكم القاضي المنفرد في كسروان رقم ٣٤ تاريخ ٩٥/٣/١٥ ـ العدل سنة ١٩٩٦ ص ٢٣٦ ـ واستئناف بيروت رقم ٤٤٦ تاريخ ١٩٧١/٤/٨ ـ حاتم ج ١١٢ ص ٦ ـ توفيق فرج، عقد الايجار الدار الجامعية سنة ١٩٨٤ ص ٥١٧.

مسؤولية التأخر في الاصلاحات.

٩٩٣ ـ جاء في الفقرة الاخيرة من المادة اعلاه ان تأخر المؤجر عن اجراء الاصلاحات تعطي المستأجر الحق باجباره على اجرائها بواسطة القضاء، وعند تقاعس المؤجر ان يقوم المستأجر بهذه الاصلاحات بعد الاستحصال على اذن من المحكمة.

وما دام ان المؤجر ملزم بصيانة المأجور وضمان عيوبه فمن الواجب ان ينبه الى وجوب تدخله عند وجود عيوب تتطلب اصلاحات وبالتالي لا يمكن الحصول على التعويض عن الضرر الحاصل الاّ بعد تنبيه المؤجر(١).

وانه لا يجوز للمستأجر اجراء الاصلاحات قبل الترخيص له بها من المحكمة والاّ كان هو المسؤول عنها خصوصاً اذا لم تحمل هذه الاصلاحات الطابع المستعجل(٢).

واذا اجرى المستأجر الاصلاحات دون اذن المحكمة فلا يجوز له حبس البدلات تحصيلاً لتكاليفها واذا انذر بدفعها ولم يدفع يحكم

(١) قرار استئناف بيروت الخامسة تاريخ ٦٨/٨/١ والقرار رقم ٣٣٤ تاريخ ٧٤/٣/١ والقرار رقم ٦٥٥ تاريخ ١٩٧٥/٥/١٢ ـ المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٣٦٦.

(٢) قرار بداية بيروت رقم ٦٦ تاريخ ٧٣/٤/٤ ـ المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٣٦٨.

عليه بالاخلاء[1].

اما اذا كانت هذه الاصلاحات ترتدي طابع العجلة الماسة وذلك بالاستناد الى المادة ٢٥٠ والمادة ٥٤٧ اعلاه من القانون المدني اللبناني والمادة ١١٤٤ من القانون المدني الفرنسي فان المستأجر يعفى من الحصول على الترخيص من المحكمة[2].

ويبقى للمستأجر حق المطالبة بالعطل والضرر عند اخلال المؤجر بالتزاماته بالصيانة مثل الحوادث التي تحصل من خلل المصعد او انهيارات جدران الحديقة او سقوط السقف وذلك عملاً بالقواعد العامة بين المالك والمستفيد من الشيء.

* * *

(١) حكم القاضي المنفرد رقم ١٥٤٩ تاريخ ٧٥/٧/٢٣ ـ المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٣٧٥.

(٢) قرار استئناف جبل لبنان الخامسة رقم ٤٩ تاريخ ٧٤/٢/٢٣ ـ المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٣٧٦.

المادة ٥٤٨ ـ على مستاجر العقار ان يقوم بالاصلاحات والترميمات الصغرى في الماجور، الاّ اذا كان العقد او العرف يعفيانه منها.

امّا الاصلاحات المشار اليها فهي:

- اصلاح بلاط الغرف اذا كان بعضها مكسراً.

- اصلاح زجاج النوافذ ما لم يكن السبب في كسرها البرد او طاريء غير عادي او قوة قاهرة مما لا يعزى الى خطأ من المستاجر.

- واصلاح الابواب، والنوافذ المشبكة، واخشاب الحواجز، ومغالق الدكاكين، والمفصلات، والزلج والاقفال.

اما تكليس جدران الغرف وتجديد التلوين واستبدال الاوراق وترميم السطوح فنفقتها على المؤجر وان كانت مقصورة على اشغال بسيطة من تكليس او ترميم.

المادة ٥٤٩ ـ لا يلزم المستأجر بشيء من الاصلاحات الصغرى اذا كان السبب فيها قدم العهد او قوة قاهرة او عيب في البناء او فعل اتاه المؤجر.

---

٩٩٤ ـ بصورة عامة يعود موجب اصلاح تعطيل الابواب الداخلية على المستأجر كما يستفاد من المادة ٥٤٨ من قانون الموجبات والعقود.

وكذلك تعود نفقات اصلاحات الطرش والدهان وازالة تعيّب البلاط من حبر وجنزار على عاتق المؤجر عملاً بالمادة نفسها استئناف بيروت ٥ - رقم ١٠ تاريخ ٥/٦/٦٨ - العدل سنة ١٩٦٨ ص ٣١٤.

١ ـ هناك انواع من الترميمات: منها الترميمات الضرورية لحفظ العين المأجورة ومنها الترميمات التأجيرية، واخيراً الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين.

والاولى هي ضرورية ومستعجلة للمحافظة على المأجور مثل اصلاح الحائط الذي يهدد بالسقوط او تقوية الاساسات الواهية او السقوف المهددة بالانهيار وتعود على المؤجر ان يجريها.

والترميمات البسيطة للانتفاع من الاجارة فقد عددتها الفقرة الثانية من المادة ٥٤٨ اعلاه بصورة مفصلة وهي تلزم المستأجر.

٢ ـ وقد لاحظت هذه الفقرة ان دهان جدران الغرف وتجديد تكوينها واستبدال الاوراق المصورة وترميم السطوح والسقوف وان كانت مقصورة على اشغال بسيطة فهي تلزم المؤجر.

غير ان المؤجر وان كان ملزماً بهذه الاصلاحات يمكنه رفض القيام بها اذا كانت كمالية لاجل التحسين والزخرفة[1].

٣ ـ غير ان حالة العين المأجورة اذا كانت تشكو من القدم في عهدها او العيب في بنائها او كان النقص من قوة قاهرة او فعل المؤجر فان المستأجر غير ملزم بها ولو كانت تتطلب اصلاحات صغيرة.

اما اذا زال المأجور كله فان الاجارة تفسخ. واذا كان التلف جزئياً فيمكن للمستأجر ان يطالب بانقاص البدل على اساس النقص بالانتفاع.

* * *

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ٢١٦.

المادة ٥٥٠ ـ ان نفقة تنظيف الابار وحفائر المراحيض ومصارف المياه هي على المؤجر ما لم يكن نص او عرف مخالف.

---

٩٩٥ ـ ويتحمل المؤجر نفقات تنظيف واصلاحات المراحيض والابار ومجاري المياه ما لم يكن الخطأ في ذلك عائداً للمستأجر او من يكون مسؤولاً عنه من ذويه او خدامه وان التصليحات العائدة لدورات المياه ومواسيرها[١] تقع على عاتق المؤجر حتى ولو كان العيب المشكو منه يعود الى القدم او القوة القاهرة.

وان ما تعنيه كلمة مراحيض هو دون شك حفرة المراحيض اي الجورة الصحية وليس بيت الخلاء، اذ ان من البديهي ان يكون تنظيف وتعزيل بيت الخلاء داخل المأجور هو على عاتق المستأجر دونما حاجة لذكر ذلك في شروط سند الايجار[٢].

* * *

---

(1) Civ. 3 eme, 12 Mars 1985; Bull. Civ. III, N° 48.

(٢) قرار استئناف جبل لبنان رقم ٨١ و٨٢ تاريخ ٧٢/٣/١١ ـ المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٣٨٨.

المادة ٥٥١ ـ على المؤجر ان يدفع الضرائب والتكاليف المختصة بالمأجور، ما لم يكن هناك نص او عرف مخالف.

---

٩٩٦ ـ ان المؤجر يكون مالكاً للعقار وهو الذي يدفع عنه الضرائب المتعلقة بالاملاك المبنية العائدة للدوائر المالية.

ولكن ضرائب الانتفاع بالمأجور او ما يسمى برسم الحراسة فان البلديات هي التي تتقاضى هذا الرسم من المستأجر.

ويبقى رسم المياه والكهرباء وهي رسوم تعود على المستأجر لانه يشترك بها باسمه الخاص. غير انه يمكن ان يحصل اتفاق بين المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك.

* * *

الجزء الثالث

الضمان الواجب للمستأجر

De la garamtie due au preneur

الفقرة الاولى

أحكام عامة

المادة ٥٥٢ ـ ان الضمان الواجب على المؤجر للمستأجر له موضوعان:

اولاً: الانتفاع بالماجور والتصرف فيه دون معارضة.

ثانياً: عيوب المأجور.

وهذا الضمان واجب حتماً وان لم يشترط في العقد وحسن نية المؤجر لا تعفيه من موجب الضمان.

ضمان المؤجر.

٩٩٧ ـ على المؤجر ان يضمن انتفاع المستأجر بالمأجور فلا

يمكنه ان يحدث اي تغيير او تعديل بالمأجور من شأنه ان يخل بالانتفاع.

ويمتد هذا الضمان الى التعرض من اي شخص آخر لانتفاع المستأجر بالمأجور ولو جاء الضرر من شخص تلقى الحق من المؤجر.

اي ان يكون الضمان شخصياً او من قبل شخص آخر له علاقة بالمؤجر او ضمان فعل الغير وقد ورد موجب الضمان في الفقرة الثالثة من المادة ٥٤٤ السابقة وقد اشارت المادة اعلاه بأن موجب الضمان هو حتمي وان لم يشترط في العقد، ويقع على عاتق المؤجر حتى وان كان حسن النية.

ولكن يمكن إعفاء المؤجر بموجب الاتفاق اذا اخل بسبب معين، ولكن الاعفاء من موجب الضمان بصورة مطلقة لا يؤخذ به.

* * *

الفقرة الثانية

ضمان وضع اليد على المأجور والانتفاع به
وضمان نزع اليد بالاستحقاق
Garantie de la possession de la jouissance et contre l'éviction

«ا»

ضمان فعل المؤجر

المادة ٥٥٣ ـ يتضمن موجب الضمان وجوب امتناع المؤجر عن كل امر من شأنه ان يحول دون وضع يد المستاجر على المأجور او يحرمه المنافع التي كان يحق له ان يعوّل عليها بحسب الغرض الذي اعدّ له المأجور وبحسب الحالة التي كان عليها وقت انشاء العقد.

ولا يكون المؤجر مسؤولاً من هذا الوجه عن عمله فقط بل يسأل ايضاً عن اعمال عماله وسائر المستاجرين واصحاب الحقوق المستمدة منه.

موجب ضمان المؤجر.

٩٩٨ ـ فرضت الفقرة الاولى من المادة اعلاه على المؤجر

الامتناع عن التعرض للمستأجر في استلام المأجور او حرمانه من المنافع التي اعدّ لها المأجور. ويمكن ان يكون التعرض باحداث تغيير في المأجور يتعارض مع حق انتفاع المستأجر مثلاً ان يعدل في ابواب المصعد مما يحدث ضجة يتحملها مستأجر الطابق الارضي[١].

او التعديل في مدخل البناية فيضيقه[٢] ان يقوم بتغيير شكل المأجور مما يزعج المنتفع. او ان يحرمه من استعمال المصعد او الولوج الى السطح.

وحتى يمكن اعتبار فعل المؤجر تعريضاً للمنتفع بالمأجور، يجب ان ينتج عن فعل المؤجر اخلالاً بالانتفاع او تخفيضاً له مما يلحق الضرر بالمنتفع.

ويمنع على المؤجر ان يضيف الى المنزل المؤجر بعض التوسعات دون رضى المستأجر او اقفال نوافذ كانت مفتوحة.

وان منع التغيير في شكل العين المؤجرة يطبق ايضاً على ملحقاتها مثلاً الشروع في بناء في حديقة المأجور التي يستفيد المستأجر فيها من حق زرابة سيارته.

كما ان المالك الذي اجرّ محلاً تجارياً او صناعياً لا يمكنه

(1) Civ. 1re, 7 févr. 1967: D. 1967, 211.
(2) Aubry, Rau et Esmein V § 366, p. 216 - Guillouard, I, N° 218.

تأجير محل مجاور مهيأ لاقامة تجارة او صناعة منافسة للمستأجر الاول مما يعود عليه بالضرر، غير ان الاجتهاد طالب ان يحصل ذلك عند الاشتراط به(١).

نصت المادة ٥٥٢ من قانون الموجبات والعقود بأن الضمان الواجب على المؤجر له موضوعان: الانتفاع بالمأجور والتصرف فيه دون معارضة، وذكرت المادة ٥٥٣ من هذا القانون ان موجب الضمان يتضمن وجوب امتناع المؤجر عن كل امر من شأنه ان يحول دون وضع يد المستأجر على المأجور او يحرمه المنافع التي كان يحق له ان يعوّل عليها بحسب الغرض الذي اعدّ له المأجور. بناء عليه لا يقتصر الضمان الواجب على المؤجر على تمكين المستأجر من وضع يده على المأجور بل بشمل كل عمل يقدم عليه المؤجر ويكون من شأنه ان يحرم المستأجر من وجوه الانتفاع المخصصة لها العين المؤجرة او من انقاص هذا الانتفاع ومن هذه الاعمال اقفال المحل في اوقات العمل وكذلك اطفاء الانوار في المحل وقت وجود الزبائن.

ويتوجب التعويض للمستأجر عن اخلال المؤجر بالتزامه(٢).

ضمان المؤجر عن اعمال تابعيه.

جاء في الفقرة الثانية من المادة ٥٥٣ اعلاه ان المؤجر يسأل

---

(1) Civ. 3eme, 16 Mars 1973, D. 1976, 559, commerce d'habillement - Civ. 3eme, 25 févr. 1975, J.C.P. 1975. II, 18096.

(٢) استئناف بيروت - رقم ٢٠٧ تاريخ ٥/١/٦٨ - العدل سنة ١٩٦٨ ص ٣١١.

ايضاً عن اعمال اجرائه وسائر المستأجرين واصحاب الحقوق المستمدة منه وبصفة كونه سيداً فانه يسأل عن الاضرار التي يحدثها تابعه مثل البواب(1) بمناسبة اعماله في البناء.

والتابعون في هذا المجال يكونوا امتداداً لشخص المؤجر. مثل الخادم وناطور المزرعة والعمال لديه الذين يقومون بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الايجار او مستأجر اخر من المؤجر نفسه. وبالاختصار يكون المؤجر مسؤولاً عن الضرر الذي يتصل بارتباط مباشر بالسببية عن الخطأ المحدد(2).

وعندما يكون الضرر ناتجاً عن قوة قاهرة مثل الحرب او الثورة فاذا تلف المأجور الياً يفسخ الايجار حكماً فاذا كان التلف جزئياً فيمكن للمستأجر وفقاً للظروف. اما ان يطلب تخفيض البدل او فسخ الايجار(3).

* * *

---

(1) Baudry - Lacantinerie et Waht, I, N° 588.

(2) د. السنهوري، الوسيط، الجزء ٦ عدد ٢٥٥.

(3) Art, 1722 du C. Civ. fr.

المادة ٥٥٤ ـ وانما يحق للمؤجر ان يجري بالرغم من معارضة المستأجر جميع الاصلاحات المستعجلة التي لا يمكن تأجيلها الى وقت انتهاء العقد.

غير انه اذا حرم المستأجر بسبب تلك الاصلاحات الانتفاع بالمأجور كله او بقسم كبير منه مدة تتجاوز سبعة ايام، فله ان يطلب فسخ العقد او تخفيض البدل على نسبة الوقت الذي حرم فيه استعمال المأجور.

ويجب على المؤجر ان يسهر على الاصلاحات المستعجلة وان ينبه المستأجر قبل اجرائها بمدة كافية.

واذا لم يقم بذاك التنبيه عدّ مسؤولاً، ما لم يكن هناك مانع قاهر لم ينشأ عن اهماله.

الاصلاحات المستعجلة.

٩٩٩ ـ اذا احتاج المأجور خلال مدة الايجار الى اصلاحات معجلة ضرورية لا يمكن تأجيلها الى نهاية مدة الايجار فعلى المستأجر ان يتحملها مهما حصل له من ازعاج وحتى لو حرم من الانتفاع من جزء من المأجور خلال اجراء هذه الاصلاحات(1).

(1) Art 1724 du C. Civ. fr.

وقد اشارت الفقرة الثانية من المادة اعلاه الى ان الحرمان من المأجور او قسم كبير منه تجاوز السبعة ايام فله ان يطالب بفسخ العقد او تخفيض البدل على نسبة زمن الحرمان بينما ان القانون الفرنسي المشار اليه اعلاه جعل هذه المدة اربعين يوماً لامكانية الفسخ او تخفيض البدل. وفي مطلق حال يجب على المؤجر ازاء الاصلاحات المستعجلة ان ينبه المستأجر بها قبل مدة كافية ليتدبر شؤونه، وما لم يقم المؤجر بذلك فانه يتعرض للعطل والضرر عند حصولهما خصوصاً عند حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور او بقسم منه طوال المدة المشار اليها.

وان هذه الاصلاحات هي على انواع:

الاولى: هي مستمرة تتطلب التدخل الاعتيادي للحفاظ على المأجور من الاستهلاك والقدم. وهذه الاصلاحات ضرورية لحفظ المأجور من الهلاك وهي تتقدّم على الانتفاع به الذي يصبح معرضاً للهلاك اذا لم تجرّ اصلاحات حفظ المأجور.

والثانية: هي الاصلاحات التي تحدث بصورة طارئة مثل سقوط القرميد او تسرب مياه القساطل(1) وكذلك الاشغال التي تفرض من قبل السلطة الادارية والتي تعتبر ضرورية مثل القوة القاهرة فهي على عاتق المؤجر.

---

(1) Civ. 3eme, 12 mars 1980, Bull. Civ. III, 48.

والثالثة: اصلاحات ضرورية لمواصلة انتفاع المستأجر بالمأجور.

وفيما يتعلق بالحالة الاولى يمكن للمؤجر في بعض الحالات ان يدخل الى الامكنة المأجورة للاطلاع على ضرورة الاصلاحات التي تقع على عاتقه وارسال عمال لتنفيذ الاصلاحات، كما يمكنه مراقبة تنفيذ الاشغال التي يقوم بها المستأجر كالاصلاحات التأجيرية المفروضة عليه او زخرفة الاماكن المأجورة.

ويمكن المالك ان يدخل مع غيره قبل انتهاء الاجارة اذا كان عنده نية بيع العقار او تأجيره بعد انصرام المدة التأجيرية الاولى[١].

امّا بصدد الحالتين الاخريين فان المؤجر ليس على اطلاع على الاحداث التي تشكل تلفاً للعين المأجورة وانه من الواجب اعلام المؤجر بكل تلف وعطب. وان عدم انذار المؤجر بذلك لا يلزمه بأية اشغال[٢] مثل اعادة تشغيل المدفأة المعطلة او تجهيز التدفئة الكهربائية[٣] فيتحصّل من ذلك ان الضرر الحاصل من عدم الاصلاحات لا يمكن ان ينسب الى المؤجر في مسؤوليته التعاقدية الاّ عندما يكون قد انذر للقيام بالاشغال المطلوبة[٤].

---

(1) Aubry, Rau et Esmein V, § 366.
(2) Civ. 3eme, 7 févr. 1990, Bull. Civ. III, N° 41.
(3) Civ. 3eme, 20 mars. 1991. Bull. Civ. III, N° 94.
(4) Soc. 24 févr. 1960. D. 1960, 463.

وان المستأجر ملزم باخطار المؤجر بكل امر من شأنه ان يهدد سلامة العين المأجورة او يصيبها بضرر(١).

غير ان الاصلاحات التي اصبحت ضرورية من طريقة استعمال الشيء او من اي خطأ ينسب الى المستأجر فلا يتحملها المؤجر(٢).

وان الانفجار الذي يحصل في احدى شقق البناء لا تقتصر فيه مسؤولية المستأجر عن مأجوره فقط بل على التلف والضرر الحاصل في البناء(٣).

وتلحق المسؤولية بالمستأجر اذا تبع الانفجار في شقته حريق اضر بالغير(٤).

* * *

---

(١) استئناف بيروت الخامسة قرار تاريخ ٦٨/٨/١ والقرار رقم ٣٣٤ تاريخ ٧٤/٣/١ مجلة حاتم جزء ١٥١ ص ١١ - والقرار رقم ٦٥٥ تاريخ ١٩٧٥/٥/١٢. المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٣٦٦.

(2) Civ. 3eme, 11 déc. 1991, Bull. Civ. III, N° 310.

(3) Civ. 3e, 6 déc. 1972: D. 1973. 188.

(4) Civ. 3e, 7 nov. 1978: Bull. Civ. III, N° 331.

«٢»

ضمان فعل الغير

أ ـ التعرض القانوني

المادة ٥٥٥ ـ يلزم المؤجر ايضاً بحكم القانون ان يضمن للمستاجر ما ينال الماجور كله او بعضه من التعرض والاستحقاق الناشئين عن دعوى تختص بالملكية او بحق عيني على الماجور.

ان الاحكام المختصة بنزع يد المشتري بسبب الاستحقاق تطبق مبدئياً على نزع يد المستاجر.

١٠٠٠ ـ ١ ـ ان المؤجر بصفة كونه ملزماً بتأمين الانتفاع الهادئ للمستأجر على العين المأجورة لا يمكنه القيام بعمل من شأنه ان يعكر على المستأجر الانتفاع الصحيح النابع من العقد. **وهو التعرض القانوني.**

وبالتالي فانه يضمن للمستأجر ما ينال المأجور من التعرض والاستحقاق وذلك بالتمنّع عن كل عمل من شأنه ان يطعن بالملكية او بحق عيني على المأجور مثلاً ان يعطي اجارة الى شخص آخر لكل

او لجزء من المأجور. او ان يقبل بوضع حق ارتفاق على البناء من شأنه ان يخفض من حق انتفاع المستأجر للمأجور(١) او اي حق عيني آخر.

او ان يزرع الغير الارض المستأجرة للزراعة مع الادعاء بالملكية، او اقامة الدعوى على المؤجر او المستأجر والمطالبة بالمأجور.

وهذا التعرض سواء اتى من المؤجر ام من الغير يكون المؤجر مسؤولاً عنه لأنه يهدد حقوق المستأجر في اساسها.

٢ ـ اما التعرض **الواقعي المادي**. مثل ارسال المؤجر ماشيته للرعاية في الامكنة المؤجرة، او جني الثمار منها، او اذا أجرت الدولة حق الصيد فلا يمكنها التعرض للمستأجر بارسال فرقة لاجراء مناورات عسكرية او التمرن على الرماية(٢).

او السماح للغير بحق المرور فوق الامكنة المؤجرة وعبرها.

وبالاختصار كل عمل من شأنه ان يعرقل الانتفاع الهادئ للمستأجر في اجارته.

٣ ـ وفي حال عرقلة المستأجر او المزارع في انتفاعهما يكون لهما الحق في تخفيض البدل شرط اعلام المؤجر بالعراقيل.

---

(1) Ency. Dal. Dt. Civ. V° Louage N° 272 et s.
(2) Art. 1726 et 1727 du C. Civ. fr.

واذا ادعى المعرقلون اي حقوق على المأجور او ادعوا بوجه المستأجر فعليه ان يدخل المؤجر في دعوى الضمان(١).

ولكن المؤجر لا يضمن للمستأجر العراقيل الناتجة عن التعديات الحاصلة على انتفاعه من قبل متشردين ومتسكعين(٢).

او حصول سرقة في الامكنة المأجورة الاّ اذا كانت مسببة عن اهمال في الحراسة من اتباع المؤجر.

وبصورة عامة يفرض على المؤجر موجب المراقبة والحراسة لمنع السرقات والسطو(٣) خصوصاً عندما يقيم السقالات التي من شأنها ان تسهل اعمال السرقات.

غير ان المحاكم تعتبر ان المؤجر مسؤولاً عن الضمان من جراء فعل المستأجرين الاخرين لديه الساكنين في الامكنة المؤجرة لأن المستأجر الاخر لا يعتبر من الغير بالنظر للمؤجر(٤).

٤ ـ اشارت الفقرة الثانية من المادة اعلاه انه اذا حكم للغير باستحقاق المأجور يعطي المستأجر الحق بضمان الاستحقاق.

---

(1) Civ. 3 eme, 10 nov. 1987; Bull. Civ. III, N° 183.
(2) Civ. 3eme, 17 juillet 1986; D. 1987, 481.
(3) Civ. 3eme, 28 fév. 1990; Bull. Civ. III, N° 63.
(4) Civ. 3eme, 4 mars 1987; Bull. Civ. III, N° 37 - Civ. 3eme, 29 mai 1991; Bull. Civ. III, N° 152.

ويجري ذلك وفقاً لمقدار الحرمان فاذا حرم المستأجر كلياً من المأجور يفسخ عقد الايجار.

اما اذا كان الحرمان جزئياً فينظر الى ماهيته اذا كان هاماً يفسخ العقد. اما اذا كان بسيطاً فيمكن للمستأجر المطالبة بتخفيض البدل.

* * *

المادة ٥٥٦ - اذا دعي المستأجر للمحكمة من اجل دعوى قد طلب فيها الحكم عليه بتخلية المأجور كله او بعضه او بتنفيذ بعض حقوق الارتفاق فيلزمه ان يبلّغ المؤجر بلا ابطاء، ولا يجب عليه في اثناء ذلك ان يتنازل عن اي جزء من المأجور.

ويجب اخراج المستأجر من الدعوى على كل حال عندما يعين الشخص الذي من قبله وضع يده على المأجور. ولا يجوز تتبّع الدعوى في مثل هذه الحالة الاّ على المؤجر وانما يجوز للمستأجر ان يتدخل بها.

١٠٠١ - ان التعرض القانوني يفترض الادعاء المعاكس لحقوق المؤجر سواء لحق الملكية، او استعمال حق ارتفاق او بعض الحقوق الملحقة مثل استعمال عنوان او لافتة او اسم تجاري.

فاذا كان التعرض قد جرى بموجب دعوى فلا يمكن للمستأجر الاّ ان يدعو المؤجر ويطلب اليه اتخاذ الاجراءات وخصوصاً الضمان العائد له واخراجه من المحاكمة(١).

ولكن يمكنه ان يختار البقاء او التدخل في الدعوى لحصوله

---

(1) Art 1727 du C. Civ. fr.

على حكم ضد المؤجر.

ولكن المستأجر الذي يبقى وحده في الدعوى يمكن ان يحكم عليه وبالتالي يخسر الادعاء بوجه المؤجر من جراء ادانته. وبالتالي يصبح ملزماً بالتعويض على المؤجر الذي يفرض عليه اقامة دعوى جديدة او اعتراض الغير او عن احتلال المأجور من قبل الغير(١).

وقد اشارت الفقرة الثانية اعلاه بأن مجرد تعيين الشخص الذي سهل للمستأجر وضع يده علي المأجور يفرض على المحكمة الحكم باخراج المستأجر من الدعوى. وان تتبع الدعوى في مثل هذه الحالة تكون على المؤجر وحده الاّ اذا طلب المستأجر التدخل بها، علماً بأنه لا يصلح لخصومة لأن حقه شخصي.

امّا تقاعس المستأجر عن اعلام المستأجر بهذا التعرض اذا اسفر عن خسارة او ضرر للمؤجر فيكون المستأجر مسؤولاً عنه(٢).

وفي كل حال يجب على المؤجر ان يتجنب كل عمل له صفة التعرض القانوني بوجه المستأجر مثل اعطاء اجارة العين كلها او بعضها لغير المستأجر او قبول اي حقوق ارتفاقية تحدّ من حق انتفاع المستأجر.

* * *

(1) Baudry - Lavantinerie et Wahl, I, N° 544 - Guillouard, I, N° 167.
(2) Planiol et ripert par Hamel, T.X. N° 523.

ب ـ التعرض الفعلي
Trouble de fait

المادة ٥٥٧ ـ لا يلزم المؤجر ان يضمن للمستأجر ما يأتيه شخص ثالث من الشدة والعنف لانتفاعه بدون ان يدعي هذا الشخص حقاً ما على المأجور وبدون ان يكون المؤجر قد فعل ما ادى الى ذاك التعرض. وانما يحق للمستأجر ان يداعي باسمه الخاص ذلك الشخص.

١٠٠٢ ـ في الواقع يجب على المؤجر ان يتجنب كل عمل يشكل عرقلة مادية لحقوق المستأجر وانتفاعه بالعين المؤجرة.

فاذا حصل التعرض من شخص ثالث من غير اتباع المؤجر وكان تعرضاً مادياً يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وكان حاصلاً خلال مدة الايجار ودون ادعاد حق او سبب قانوني على العين المأجورة.

وفي هذه الحالة يحق للمستأجر ان يقيم باسمه دعوى الحيازة والمطالبة بالتعويض بوجه المعتدي المتعرض. ولا يكون المؤجر مسؤولاً عن اعمال المتعرض ما دام ان باب المدافعة عن حق المستأجر قد فتح امامه سواء انتزعت منه العين المأجورة

بكاملها او بجزء منها لاعادة حيازته عليها واستردادها. ولا تكون دعواه متعلقة بملكية العين لأنه مجرد شاغل بل باستعادة الحيازة.

لذلك فان اعمال الشدة والعنف دون الاستناد الى حق يحميه القانون مثل السرقة للغلال والاحتلال للعين المأجورة او قسم منها تعطي الحق للمستأجر دون المرور بالضمان على المؤجر ما دام هذا الاخير بعيداً عن هذه الاعمال ولا صلة له بها، ان يطالب بحقوقه بوجه المتعرّض للمطالبة بالعطل والضرر عملاً بقواعد المسؤولية المبنية على الخطأ، والمطالبة ايضاً بالاسترداد عند نزع العين المأجورة او قسم منها عملاً بحق الحيازة.

١٠٠٣ - وان عدم مسؤولية المؤجر في هذه الحالة تبرر بسهولة(١) ما دام انه اجنبي عن هذا التعرّض ولا يمكن ان يتحمل مسؤوليته، كما لو كان المتعرض على عداوة شخصية مع المستأجر. او كان الاعتداء ناتجاً عن اهمال المستأجر او ان المستأجر لم يستطع اكتشاف المعتدي على المأجور فلا يمكن ان يرجع بذلك على المؤجر.

اما اذا حصل ضرر على العين المأجورة نتيجة الاعتداء وكان المؤجر قد اصيب بهذا الضرر فيمكنه ملاحقة الفاعل بصفة كونه

---

(1) Planiol et Ripert, T.X. N° 521 .

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ٢٧٦.

مالكاً وليس مؤجراً[1].

وجملة القول ان المؤجر يكون غير مسؤول عن التعرض اذا:

- كان المتعرض من الغير وغريب عن المؤجر - وكان التعرض مادياً غير مسند الى حق او دعوى - وان يحدث التعرض اثناء انتفاع المستأجر بالمأجور.

* * *

(1) Guillouard, I, N° 164.

المادة ٥٥٨ - غير انه اذا كان لذاك التعرض الفعلي من الشأن ما يحرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور، جاز له ان يطلب فسخ العقد او تخفيضاً نسبياً في البدل.

وانما يلزمه في هذه الحالة ان يتثبت:

اولاً: وقوع التعرض.

ثانياً: كون هذا التعرض يحول دون مواصلة الانتفاع.

١٠٠٤ - ١ - قلنا ان من موجبات المؤجر ان يؤمن الانتفاع الهادئ للمستأجر ولكن اذا كان وقف الانتفاع ناتجاً عن قوة قاهرة مثل الحرب والثورات فانه عند خسارة الشيء المأجور كلياً ينفسخ العقد حكماً(١).

واذا كان تلف العين المأجورة جزئياً فانه يمكن للمستأجر وفقاً للظروف ان يطلب اما فسخ العقد او تخفيض بدل الاجارة(٢).

فاذا كان حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً جسيماً

---

(1) Com. 8 oct. 1991: Bull. Civ. IV, N° 278.
(2) Aubry, Rau et Esmein, V, § 369, p. 264 - Contra: Baudry - Lacantinerie et Whal, I, N° 526 - Planiol et Ripert, T.X. N° 522, p. 711 - Art. 1722 du C. Civ. fr.

فانه يبرر فسخ العقد واذا لم يكن كافياً فعلى الاقل يبرر انقاص البدل[1].

٢ ـ وهنا يتوجب معرفة اسباب الحرمان هل هي صادرة عن الشيء المأجور نفسه ام هي مختصة بظروف خاصة تتعلق بالمستأجر، او ان الحرمان حصل عن قوة قاهرة اتلفت الشيء المأجور او اذا كان التلف تاماً او جزئياً يمكن اصلاحه.

فاذا كان الحرمان ناتجاً عن قوة قاهرة اتلفت الشيء كلياً يسقط الايجار لان موجب الانتفاع يزول.

واذا كان التعرض للمأجور يحرم المستأجر الانتفاع جزئياً جاز له ان يطلب فسخ العقد. شرط ان يكون التعرض الحاصل لا علاقة له بالمستأجر ولا تدخل مع المتعرض. والا سقط حقه في المطالبة سواء بالفسخ او بتخفيض البدل. وفي هذه الحالة وعند المطالبة بالاصلاحات واعادة المأجور الى اصله ينظر الى النفقات فيما اذا كانت باهظة تقتضي اكلافاً فاحشة فلا يمكن الزام المؤجر بها[2].

اما اذا كان التعرض الفعلي على المأجور يحرم المستأجر من الانتفاع وكانت الاكلاف معتدلة جاز لهذا الاخير طلب فسخ العقد او التخفيض النسبي في البدل شرط اثبات وقوع التعرض والاحالة دون

---

(١) د. السنهوري ، الوسيط، ج ٦ عدد ٢٨٦.

(٢) قرار محكمة استئناف بيروت الخامسة رقم ٤٠٠ تاريخ ٧٣,٣,١٢ ـ مذكور سابقاً.

مواصلة الانتفاع وقد اشرنا اعلاه الى كيفية وقوع الضرر وعدم علاقة المستاجر به او مسؤولية عنه.

والشرط الثاني التأكد من ان هذا التعرض هو الذي حال دون مواصلة الانتفاع.

٣ - ويحصل ان يكون التعرض ناتجاً عن اعمال الادارة مثلاً في رفع مستوى الطريق العام عما احدث اقفالاً للمنافذ المتصلة بالعين المأجورة، فلا يمنكن القول بأن التعرض هو قانوني. لأن الادارة لا تطالب بحق على المأجور(١).

ولكن بما ان المؤجر هو الضامن للانتفاع الهادىء فيكون مسؤول تجاه المستأجر عن توقف الانتفاع على ان يعود بطلب العطل والضرر من مسببيه. وانه يجب اعتبار اعمال الادارة بمثابة القوة القاهرة او ما يسمى "fait du prince". وهذا لا يمنع المستأجر من الرجوع على المؤجر، ومن الرجوع ايضاً على الادارة(٢).

وان حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين كلياً او جزئياً يخول المستأجر ان يطلب من المؤجر فسخ الايجار او انقاص البدل عندما يكون التلف جزئياً ولكن هاماً.

---

(1) Planiol et ripert, T.X. N° 533 p. 731.

(٢) د. السنهوري ، الوسيط، الجزء ٦ عدد ٣٠٥ ص ٤٠٩.

وفي كل الاحوال اذا كان العمل الاداري حصل بسبب فعل المستأجر كما لو باشر المستأجر بتجارة خاضعة للترخيص ثم خالف الانظمة المتعلقة بهذه التجارة فسحبت منه الادارة الترخيص فلا يحق له الرجوع على المؤجر.

ويمكن للمؤجر ان يدعي على الادارة اذا كانت تصرفاتها مخلة بالقانون.

* * *

الفقرة الثالثة

ضمان عيوب المأجور
Garantie de vices de la chose louée

المادة ٥٥٩ ـ يضمن المؤجر للمستأجر جميع عيوب المأجور التي تنقص الانتفاع به نقصاً محسوساً او تجعله غير صالح للاستعمال المقصود منه بحسب ماهيته او بحسب العقد.

ويكون مسؤولاً ايضاً عن خلو المأجور من الصفات التي وعد بها صراحة او التي يقتضيها الغرض المقصود من المأجور.

اما العيوب التي لا تحول دون الانتفاع او لا تنقص منه الاّ شيئاً طفيفاً فلا يحق للمستاجر ان يرجع من اجلها على المؤجر وهذا هو ايضاً شأن العيوب المتسامح بها عرفاً.

ضمان العيوب الهامة.

١٠٠٥ ـ ان الفقرة الاولى من المادة ٥٥٩ اعلاه تلحظ ضماناً

لجميع عيوب العين المأجورة والتي تكون نتيجتها منع الانتفاع المنتظر من المأجور او ان تجعله غير صالح للاستعمال المطلوب. او تنقصه بصورة محسوسة.

وان المؤجر مثل البائع الذي يتوجب عليه ضمان العيوب في كل الظروف. وهو مسؤول حكماً عن عيوب وشوائب العين المؤجرة.

كما ان القانون الفرنسي(١) يؤكد فعلياً هذه المسؤولية حتى ولو كان المؤجر لم يكن عالماً بها عند حصول الاجارة. لأن المؤجر ملزم من هذه الناحية بموجب نتيجة. وهو مسؤول عن كل ما يمنع استعمال الشيء او يخفض كثيراً من الانتفاع به بمعنى ان المستأجر لم يكن يقبل الاجارة لو علم بهذا البيع(٢) وعن العيوب التي لم تكن ظاهرة على الشيء المأجور(٣).

كما ان ضمان العيوب واجب في قضايا كثيرة منها(٤):

- عيب في انشاء المدخنة جعلها تدخن بصورة غير قابلة الاستعمال.

- انسداد قساطل المصارف.

---

(1) Art 1721 du C. Civ. fr.
(2) Troplong N° 196 - Planiol et Ripert T.X. N° 537.
(3) Civ. 3eme, 26 févr. 1971: Bull. Civ. III, N° 146.
(4) Planiol et Ripert, T.X. N° 537, P. 740.

- مكان شرفة في المسرح لا تؤمن لشاغليها رؤية الممثلين.

- الرطوبة الشاذة.

- تصدّع جسر كان الخشب فيه بدأ بتفتت قبل ابرام العقد.

- حالة سيئة في جهاز المدفأة جعلها تنفجر.

- انشاءات في عقار متاخم اقفل النور على الشقة.

امتداد الضمان بعد تاريخ الايجار.

١٠٠٦ - ان ضمان الشيء المأجور لجعل المستأجر متمتعاً بالنفع الهادىء يظهر انه يمتد للعيوب الجديدة الظاهرة بعد انبرام عقد الايجار على اعتبار ان موجب الانتفاع له صفة التتابع الذي يتوالى طوال مدة الايجار. لذلك يلحق الضمان وخلافاً لما يجري في موضوع البيع يغطي الضمان العيوب السابقة والعيوب التي تظهر خلال مدة الايجار(١). وهذا يعود لأن الايجار هو عقد ينفذ بالتتابع وان ما يتوجب للمستأجر ليس ملكية شيء خال من العيوب في زمن معين ولكن انتفاع مستمر وفقاً للشروط المتفق عليها(٢). فالضمان لا ينحصر في العيوب الموجودة منذ الاصل.

---

(1) Troplong, Du contrat de louage, N° 199 - Dalloz, Jurisp. génér. V° louage N° 191.
(2) Pothier, Du contrat de louage, N° 112.

ولكننا كنا قد ابدينا سابقاً بأنه فيما يعود للعيوب التي تظهر فيما بعد فانه يتوجب على المستأجر اعلام المؤجر بالأمر فوراً اذا لم يكن بامكانه معرفة هذا الامر. وان النقص في تنبيه المستأجر للمؤجر يشكل خطأ من شأنه منع التذرع بالضمان. خصوصاً عندما يبتدئ العيب خفيفاً ويهمل ولا يتخذ بشأنه الاصلاحات الضرورية التي لم يعلم بها المؤجر. او التي كانت على كاهل المستأجر ولم يصلحها.

وفيما عدا ذلك ينعتق المؤجر من المسؤولية باثباته القوة القاهرة[١] او العيب الناتج عن عمل الغير الذين لا يسأل عنهم المؤجر[٢].

الصفات الموعود بها.

١٠٠٧ ـ جاء في الفقرة الثانية من المادة ٥٥٩ اعلاه بأن خلو المأجور من الصفات التي وعد المؤجر بها صراحة يكون مسؤولاً عنها.

وانه وفقاً للقواعد القانونية العامة وشرعة العقود يتوجب على المؤجر ان يتقيد ببنود العقد الصريحة، وهذا ما يتماثل مع قواعد البيع فاذا جرى تسليم الشيء موضوع الاجارة خالياً من الصفات التي وعد بها المؤجر صراحة، او الصفات التي يقتضيها الغرض المقصود من المأجور كان المؤجر مسؤولاً.

---

(1) Civ. 3 eme, 27 févr. 1973, Bull. Civ. III, N° 150.
(2) Civ. 3eme, 26 oct. 1977; Bull. Civ. N° 357.

والتزام المؤجر يكون في مطابقة الشيء المأجور على الاتفاق، لأن المستأجر غير ملزم بقبول شيء يختلف عن الشيء المأجور المتفق عليه(١).

العيوب الطفيفة.

١٠٠٨ - جاء في الفقرة الثالثة من المادة اعلاه ان العيوب التي لا تحول دون الانتفاء من المأجور لا يمكن الرجوع بها على المؤجر. خصوصاً عندما يكون متسامحاً بها عرفاً.

وبالتالي فان الضمان الذي يلزم المؤجر هو الضمان عن العيوب التي تحول دون الانتفاع بالمأجور او التي تنقص هذا الانتفاع بصورة محسوسة.

فقد يجري العرف بالتسامح في رطوبة المنزل المألوفة الممكن وقايتها بالتدفئة وانها لا تؤثر بالانسان العادي فاذا كان المستأجر مريضاً بالحساسية فلا يمكن اعتبار الرطوبة عيباً يحاسب عليه المؤجر. وكذلك عند استئجار ارض زراعية تكثر فيها الحشائش اذا امكن ازالتها(٢).

* * *

(1) Civ. 1re, déc. 1987: Bull. Civ. I, N° 324.

(٢) د. السنهوري ، الوسيط، الجزء ٦ عدد ٣٢٧.

المادة ٥٦٠ ـ اذا وقع ما يوجب الضمان فللمستأجر ان يطالب بفسخ العقد او بتخفيض البدل.

وله ايضاً حق المطالبة ببدل العطل والضرر في الاحوال المنصوص عليها في المادة ٤٤٩ وتطبق حينئذ احكام المواد ٤٥١ و٤٥٢ و٤٥٣ المختصة بالبيع.

ظهور عيب يوجب الضمان.

١٠٠٩ ـ اذا ظهر في الشيء المأجور عيب يوجب الضمان جاز للمستأجر وفقاً للظروف ان يطلب فسخ العقد او انقاص الاجرة ويعود التقدير للمحكمة على ضوء جسامة الحرمان من الانتفاع او خفّته وامكانية اصلاحه.

ويمكن للمستأجر ان يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني اي اصلاح العيب، الاّ اذا كان الاصلاح يتطلب نفقات باهظة لا تنسجم مع بدلات الايجار، فيكتفى عندئذ بطلب فسخ الايجار.

واذا كان الاصلاح ممكناً واكلافه معقولة فيمكن الزامه بذلك من قبل المحكمة واذا تمنع يمكن للمستأجر القيام بالاصلاحات على نفقة المؤجر وذلك بعد استحصاله على ترخيص من المحكمة[١].

---

(١) د. السنهوري ، الوسيط، الجزء ٦ عدد ٣٣١.

المطالبة بالعطل والضرر.

١٠١٠ ـ اشارت الفقرة الثانية من المادة اعلاه باعطاء الحق للمستأجر ان يطالب ببدل العطل والضرر في الاحوال المنصوص عليها. في المادة ٤٤٩ من هذا القانون، وفي هذا المجال تطبق القواعد المعمول بها في موضوع البيع. وقد جاء في الفقرة الثانية من هذه المادة ما معناه بأنه يحق للمستأجر علاوة على طلب فسخ العقد بدل العطل والضرر اذا كان المؤجر عالماً بعيوب الشيء المؤجر او بعدم اتصافه بالصفات التي وعد بها المؤجر، ولم يستحصل على اعفاء من الضمان.

او اذا ظهرت عيوب بعد الآيجار وكان المؤجر جاهلاً لها عن حسن نية.

او اذا كان وجود الصفات التي خلا منها المأجور وكان العرف يوجب وجودها.

وقد اضافت الفقرة الثانية من المادة اعلاه بوجوب تطبيق احكام المواد ٤٥١ و٤٥٢ و٤٥٣ من هذا القانون المختصة بالبيع فيرجى العودة الى هذه المواد في مكانها.

الاضرار المحدثة من الشيء المأجور.

١٠١١ ـ يكون المؤجر ملزماً باصلاح العطل والضرر المحدثين من الشيء المأجور. وذلك بمناسبة سوء حالة الشيء عند التسليم[١]

مثل نقص جهاز الامان في المصعد، او عند سوء تنفيذ الموجب مثل تأمين الصيانة العادية(٢) او ان يكون العيب في الشيء هو سبب الضرر.

والعيب في الشيء اذا كان الموضوع هو اجارة بناء فيكون العيب في الانشاءات ويمتد الضمان الى الاضرار الجسدية مثل تسرب الدخان الذي ادى للتسمّم(٣).

ويكون المؤجر ملزماً بالضمان ويجب لذلك اثبات عيب الشيء المأجور او خطأ المؤجر.

اما الضرر تجاه الغير فان المؤجر يكون مسؤولاً على اساس جرمي délictuel ولا يخفف من مسؤولية المؤجر عن التعويض الاّ تقصير المستأجر في دفع الضرر عن نفسه اذا كان يمكنه ذلك ولم يفعل، او انه قصّر عن اعلام المؤجر بضرورة اصلاح العيب للافاة وقوع الضرر.

* * *

(1) Civ. 8 juin 1948, J.C.P. 1949, II, 4778 note Savatier.
(2) Soc. 6 avril 1951, 1951, 505 - Civ. 3eme, 7 juin 1970; D., 1970 Som. 211.
(3) Soc. 29 mars 1957, gaz. pal. 1959, 2.59.

المادة ٥٦١ ـ لا يضمن المؤجر عيوب الماجور التي كان من السهل تحققها، الاّ اذا كان قد صرّح بأنها غير موجودة.

ولا يلزم بضمان ما:

اولاً: اذا كانت العيوب قد اعلنت للمستاجر.

ثانياً: اذا كان المستاجر عالماً في وقت انشاء العقد بعيوب الماجور او بخلوه من الصفات المطلوبة.

ثالثاً: اذا كان المؤجر قد اشترط ان لا يتحمل ضماناً ما.

العيوب الممكن معرفتها.

١٠١٢ ـ رفعت الفقرة الاولى من المادة ٥٦١ الضمان عن المؤجر اذا كانت عيوب المأجور من السهل معرفتها، خصوصاً وان المستأجر عند قيامه بالعقد كان بمقدوره التحقق منها اذ من الطبيعي ان يفحص المستأجر الشيء المأجور قبل القبول بالاجارة مثلما يفحصه الرجل العادي. ولكن اذا بادر المؤجر فنفى وجود مثل هذه العيوب فتنقلب المسؤولية على المؤجر.

وقد اعتبر «بوتييه» بأن الصفة الظاهرة للعيوب تفرض عدم وجوب المطالبة ببند صريح في العقد بالامتناع عن الضمان. وهذا ما

اقره الفقه والاجتهاد(١).

وقد رفعت المادة اعلاه الضمان عن المؤجر في ثلاث حالات:

اولاً: اذا كانت العيوب قد اعلنت المستاجر.

وفي هذه الحالة يكون المؤجر حسن النية ويكون عقد الاجارة شرعياً لأن العيب قد اعلن للمستأجر وقد قبل به فيكون الرضى حاصلاً ولا يوجد عيب خفي بعد اعلانه.

ثانياً: اذا كان المستأجر عالماً في وقت انشاء العقد بعيوب الماجور او بخلوه من الصفات المطلوبة.

وبعبارة اخرى اي انه قبل بالشيء المأجور على حاله وبعد ان تأكد خلوه من الصفات المطلوبة. وبما ان العقد يخضع لحرية التعاقد فيرتب المتعاقدان علاقتهما القانونية كما يشاءان، مع مراعاة النظام العام والاداب العامة.

وبما ان رضى المتعاقدين هو الصلب والركن لكل عقد بل لكل اتفاق.

ومن البديهي القول بأن العلم بالعيوب وبخلو المأجور من

---

(1) Aubry, Rau et Esmein, V, § 366, p. 219 - Baudry - La - Cantinerie et Wahl, I, N° 440 - Guillouard, I, N° 122 - Civ. 10 juin 1949, D. 1949, 496 - Civ. 2e sect. Civ. 2 février 1955, J.C.P. 1955, IV, 37.

الصفات المطلوبة قابلَهُ ولا ريب انخفاض في بدل الاجارة. لذلك لا يلزم المؤجر بضمان ما.

ثالثاً: اذ كان المؤجر قد اشترط ان لا يتحمل ضماناً ما.

ان موجب المؤجر يبقى قابلاً للبنود المناقضة، فان بند رفع المسؤولية لا يتعلق بالانتظام العام ويمكن ازالته باتفاقات خاصة بصورة صريحة لا تقبل الالتباس(١).

ويستطيع المؤجر ان يشترط عدم ضمان العيوب الخفية للشيء ولا يكون مسؤولاً الا في حالة الغش والخطأ الجسيم(٢). وبالتالي يصبح المؤجر منعتقاً من الضمان بموجب بند واضح يفيد بأنه لا يتحمل الضمان.

* * *

(1) Soc. 21 juin 1958: Gaz. Pal. 1958, 2, 115.

(2) Civ. 3eme, 11 juin, 1972: Bull. Civ. III, N° 454.

الفصل الثاني

في هلاك المأجر وتعييبه

De la perte et de la détérioration de la chose louée

المادة ٥٦٢(١) ـ اذا هلك المأجور او تعيب او تغيّر او حرم المستأجر الانتفاع به او ببعضه حتى اصبح غير صالح للاستعمال المعدّ له ولم يكن من خطأ احد المتعاقدين، يفسخ عقد الايجار بدون تعويض لاحدهما. ولا يجب على المستأجر ان يدفع من البدل الا بقدر انتفاعه.

وكل بند يخالف ما تقدم يكون لغواً.

هلاك المأجور او تعيبه:

١٠١٣ ـ بالنظر لصفة الموجبات المتلاحقة الناشئة عن عقد الايجار سواء من ناحة المؤجر في تأمين الانتفاع يقابله دفع البدل من

(١) يراجع القانون رقم ٣٧ ـ ٧٥ الذي ابقى نافذة عقود الاجارة المتعلقة بالمأجور الذي تعيب او تغيّر او اصبح غير صالح للاستعمال بفعل الاحداث سنة ١٩٧٥.

ناحية المستأجر فاذا توقف توفير الانتفاع بالمأجور لأي سبب دون خطأ احد المتعاقدين يفسخ العقد بدون تعويض لأي منهما. وذلك ان العقد يصبح دون موضوع ودون سبب مما يجعله ساقطاً حكماً دون حاجة لمراجعة القضاء(١).

وهذا ما ايدته المادة ١٧٢٢ من القانون المدني الفرنسي.

ان المادة ٥٦٢ موجبات لا تطبق الاّ عندما يصبح المأجور غير صالح للاستعمال المعدّ له اذ انه بهذه الحالة يزول موضوع الاجارة ويفسخ عقد الاجارة ويمكن لكل من الفريقين ان يطالب بذلك. اما اذا تعيب المأجور جزئياً ويمكن اصلاحه فانه يحق للمستأجر ان يختار الاستمرار في الاجارة عندما يقوم بالاصلاحات على نفقته لاعادة الحال الى ما كانت عليه.

غير انه يمكن للمالك ان يطلب فسخ الاجارة بالاستناد الى المادة ٢٤١ موجبات على اساس ان المستأجر ارتكب خطأ باساءة استعماله للمأجور.

استئناف جبل لبنان ٥ - رقم ٤٨ تاريخ ٧٤/٢/٢٣ - العدل سنة ١٩٧٤ ص ٤٧٠.

طبيعة الهلاك.

١٠١٤ - اذا حدث خلال مدة الايجار **الهلاك الكلي** للشيء

(1) Planiol et Ripert. T. X. N° 638, p. 925.

المأجور بطاريء عرضي يفسخ العقد حكماً. ويكون الهلاك اما مادياً او قانونياً.

والهلاك يمكن ان ينتج عن خراب مادي لكل الامكنة المأجورة او لقسم منها جعل ما تبقى من المأجور غير صالح لاستعماله بما اعدّ له في العقد[1].

ويعود لقضاة الاساس سلطة تقدير ما اذا كان الهلاك كاملاً او جزئياً.

ويماثل الهلاك المادي **الهلاك القانوني** وذلك عندما يصبح الشيء المأجور غير قابل لما اعدّ له ويخرج عن انتفاع المستأجر[2] مثلاً استملاك المأجور للمنفعة العامة. او ان الاشغال العامة الجارية جعلت المأجور غير قابل للاستعمال، او مصادرة المأجور... او تهديد البناء بالتداعي...

اما الهلاك الجزئي لقسم من الامكنة المأجورة فاذا كان ترميمها يتطلب مصارفات باهظة لا تتفق مع البدل العادي للمأجور يصبح الهلاك كأنه كلي.

---

(1) Guillouard, 1, N° 392 - Baudry - Lacantinerie et Wahl I, N° 527.
(2) Aubry et Rau, V, § 369 note 4.

صفة القوة القاهرة او خطأ احد المتعاقدين.

١٠١٥ ـ ان عقد الايجار يفسخ سواء بحدث طارئ او قوة قاهرة وحتى لو كان بخطأ احد المتعاقدين. ولكن سبب الفسخ يختلف لأنه في الحالة الأولى لا يتحمل الضرر احد ولكن عندما يكون الهلاك عائداً لخطأ احد الفريقين يتحمل الضرر بنفسه(١).

وقد اضافت المادة ٥٦٢ اعلاه في الفقرة الاخيرة بأن كل بند يخالف ما ورد في مستهلها يعتبر لغواً وذلك لأنه يخالف القواعد العامة المتعلقة بأركان العقد والذي يسقط بسقوط احدها.

المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/٧.

غير ان هدم المأجور اثناء الحوادث التي عصفت بلبنان، وحتى بيع العقار وحلول مالك جديد في جميع موجبات المالك القديم لا يمكن ان يفسخ عقد الاجارة وفقاً لاحكام المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/٧.

وبالفعل فقد نصت المادة الاولى من المرسوم الاشتراعي رقم ٧٧/٧ على ما يلي:

خلافاً للاحكام القانونية التي ترعى عقود الايجارات تبقى عقود

---

(1) Com. 8 oct. 1991: Bull. Civ. IV, N° 278 - Civ. 3eme, 1er mars 1995: Bull. Civ. III, N° 59.

الايجارات الخاضعة لاحكام قانون الايجارات الاستثنائي رقم ٧٤/١٠ والعائدة للابنية التي تضررت بنتيجة الحوادث الحاصلة بين تاريخ ١٩٧٥/٢/٢٦ وتاريخ العمل بهذا المرسوم، تبقى هذه العقود قائمة بمفاعيلها بالرغم من هلاك المأجور او تعيبه او حرمان المستأجرين من الانتفاع به او ببعضه.

وحيث ان المادة ٥٩٧ موجبات وعقود نصت على ان يقوم المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه وواجباته الناشئة عن الايجارات والعقود التي لم تحل آجالها اذا كانت خالية من الغش وذات تاريخ صحيح سابق لوقت التفرغ.

وانه بالاستناد الى المادة الاولى المذكورة اعلاه (٥٦٢) معطوفة على المادة ٥٩٧ موجبات فان عقد الايجار الممدد بالنسبة للمدعية يبقى سارياً بجميع مفاعيله بوجه المالك الجديد المدعى عليه(١).

* * *

(١) اللجنة التحكيمية البدائية في البقاع تاريخ ١٩٧٧/١٢/١٦ ـ المصنف في الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٤٢٧.

المادة ٥٦٣ - اذا لم يخرب او يتعيّب الاّ جزء من المأجور ولم يصبح من جراء ذلك غير صالح للاستعمال الذي اجر من اجله او اصبح جزء منه فقط غير صالح، فلا يحق للمستاجر حينئذ الاّ تخفيض البدل على نسبة الضرر.

الهلاك الجزئي.

١٠١٦ - في حال الهلاك الجزئي دون صيرورة المأجور غير صالح للاستعمال او ان جزءاً منه فقط اصبح غير صالح للاستعمال فقد حصرت المادة ٥٦٣ اعلاه حق المستأجر فقط بتخفيض البدل دون فسخ العقد.

غير ان القانون الفرنسي[1] اعطى المستأجر حق الخيار بين فسخ الايجار او بقائه في المأجور مع حق تخفيض البدل. وهذا الخيار اعطي للمستأجر فقط دون المؤجر[2]. وهذا الخيار حصري ايضاً من ناحية التخفيض ولا يتجاوزه الى حق المطالبة باعادة الانشاء التي لا يمكن اجبار المؤجر على القيام بها.

---

(1) Art 1922 du C. Civ. fr.
(2) Planiol et Ripert, T.X. N° 642, p. 931 - Guillouard, I, N° 397 - Baudry - Lacantinerie et Wahl, I, N° 359 - Aubry et Rau, V § 369 note 2 - Civ. 3e, 17 juin 1980, Bull. Civ. III, N° 116.

اما اذا كان الخراب او التعيب ناتجاً عن خطأ المستأجر فيعود للمؤجر ان يطالب بفسخ العقد بناء للقواعد العامة للقانون العادي (المادة ١١٨٤ من القانون المدني الفرنسي وذلك عندما يخل احد المتعاقدين بتنفيذ موجباته).

وتجدر الملاحظة الى ان الهلاك يجب ان يصيب المأجور ولا عبرة للأسباب التي تخفض من منافع المأجور عندما تكون شخصية بالمستأجر.

نوعية الشيء المأجور.

١٠١٧ ـ عندما يتناول الايجار بناء فان هلاكه يهدد نهائياً بقاء العقد.

اما اذا موضوع الايجار شيئاً منقولاً فانه غالباً يمكن استبدال هذا الشيء بآخر وان المؤجر الذي هو مهني عادة فيمكنه بسهولة توفير شيء مماثل. مثل آلية او دراجة او مسجِّلة. بدلاً من السابقة المصابة بالعوار وذلك استمراراً لتنفيذ العقد وفقاً لارادة الطرفين بشيء آخر مماثل[١].

* * *

(1) Tr. de dt. Civ. Les principaux contrats, Jacques Ghestin N° 21155, p. 644.

المادة ٥٦٤ - تطبق احكام المادتين ٥٦٢ و٥٦٣ عندما يخلو المأجور كله او بعضه بدون خطأ اتاه احد المتعاقدين، من الصفة التي وعد بها المؤجر او تطلبها الغرض المقصود من المأجور.

تراجع المادة ٥٥٩ السابقة لا سيما الفقرة الثانية منها.

كما تراجع المادتان ٥٦٢ و٥٦٣ السابقتان.

* * *

المادة ٥٦٥ ـ لا يجوز للمستاجر اقامة الدعوى بمقتضي احكام المواد ٥٦٢ و٥٦٣ و٥٦٤ بعد انتهاء مدة العقد.

دعوى بعد المدة.

١٠١٨ ـ من المعلوم ان مدة العقد هي من الاركان الاساسية لهذا العقد وان زوالها تجعل العقد ساقطاً بسقوط هذا الركن.

وانه بالرغم من ان المدة تترك لارادة الافرقاء فانه لا يمكن القبول باجارة ابدية(١).

ان تدخل القانون عند حصول الازمات واصدار نصوص قانونية استثنائية تمدد مفعول العقود كما هو حاصل في لبنان.

وبالرغم من ان النصوص المذكورة هي استثنائية وموقتة فلربما تمتد الى عشرات السنين.

وفي المعنى المقصود في المادة اعلاه اي عند الهلاك الكلي او الجزئي للمأجور كما هو وارد في المواد السابقة لا يجوز للمستأجر الاستفادة من مفعول هذه المواد بعد انتهاء مدة العقد.

* * *

---

(1) Civ. 3e 20 févr. 1991. J.C.P. éd. N. 1992 II, 22 - Civ. 9e, 19 févr. 1992, Bull. Civ. III N° 46.

المادة ٥٦٦ ـ المستأجر مسؤول عن الحريق ما لم يثبت انه حدث بقوة قاهرة، او عيب في البناء او اندلاع اللهب من بيت مجاور.

المادة ٥٦٧ ـ اذا كان هناك عدة مستأجرين فكل مستأجر منهم يكون مسؤولاً عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذي يحتله، الاّ اذا اثبتوا ان النار ابتدأ شبوبها من منزل احدهم، فعندئذ يكونِ هو وحده مسؤولاً، او اذا اثبت بعضهم انه لم يكن شبوب النار عندهم فهؤلاء يكونون غير مسؤولين.

أ ـ المستأجر هو المسؤول.

١٠١٩ ـ بالنظر لما ينطوي عليه الحريق من خطورة بالغة تلحق بالشيء المأجور فقد شدّد القانون على المستأجر وجعله مسؤولاً. ولا غرو فهو الحارس للشيء وله حق المراقبة والاستعمال.

واننا في سياق دراستنا للاجارة تبين بأن على المستأجر ان يبذل العناية في استعمال الشيء المأجور والمحافظة عليه عناية الشخص العادي اي عناية وسيلة.

ولكن العناية فيما يتعلق بالحريق هي عناية نتيجة حيث يصبح المستأجر مسؤولاً وملتزماً بتحقيق غاية. لذلك لا يكفي ان ينفي المستأجر بأن لا دخل له في الحريق، بل عليه ان يثبت ان سبب الحريق قد نشأ عن سبب اجنبي عنه اما بفعل القوة القاهرة او عيب في البناء او اندلاع اللهيب من بيت مجاور والاّ اعتبر هو المسؤول[١].

وان عبء الاثبات لا يقع فقط على عاتق المستأجر ولكن يلزمه ان يبين بالتأكيد ما هو سبب الكارثة اذا اراد ان يتحرر من المسؤولية على اعتبار ان الموجب هو موجب غاية ونتيجة.

وقد حصر القانون الاسباب التي تؤدي لاعفاء المستأجر بالقوة القاهرة والعيب في البناء او اندلاع اللهيب من بيت مجاور[٢].

وهي اسباب حصرية.

١ ـ طرق الاثبات.

١٠٢٠ ـ اما **طرق الاثبات** فجائزة ومنها البينة والقرائن او الاستعانة بمحاضر الشرطة او القضاء. ولا يقبل اثبات المستأجر بأنه كان غائباً عن منزله عند اندلاع اللهيب، لأنه يمكن ان يكون قد ترك في المنزل بعض المواد القابلة للالتهاب دون تحفظ ولا يكفي القول

---

(1) Civ. 24 nov. 1976, Bull. Civ. III, 423.
(2) Art 1733 du C. Civ. fr.

بأن الحريق حصل قضاء وقدراً.

اما اذا كان الحريق ناتجاً عن عيب خفي في المأجور علم به المستأجر وانذر المؤجر بوجوب اصلاح واهمل هذا الاخير الاصلاح المطلوب فيطال الاعفاء المستأجر. ولكن مجرد القول بوجود عيب ساهم في تفاقم الضرر لا يعفي المستأجر(١).

٢ - اندلاع اللهب من بيت مجاور.

من الديهي القول بأنه اذا كان سبب اندلاع النار جاء من منزل مجاور فان مستأجر المنزل المذكور يكون هو المسؤول وترتفع بذلك مسؤولية مستأجر الدار التي لحقتها النار وسبّبت الاضرار وانه يبقى على المستأجر الاساسي اثبات هذه الواقعة كما تفرض المادة ٥٦٦ اعلاه.

ب - وجود عدة مستأجرين مجاورين.

١٠٢١ - اوردت المادة ٥٦٧ اعلاه ان كل مستأجر يعدّ مسؤولاً بنسبة قيمة الجزء الذي يحتله وتتوزع المسؤولية مبدئياً بنسبة قيمة البدل.

١ - اسباب عدم مسؤولية المستأجرين المجاورين.

جاء في المادة ٥٦٧ اعلاه انه اذا اثبت المستأجرون المجاورون

---

(1) Civ. 3e 18 mars, 1992 Bull. Civ. III N° 89.

ان النار بدأ اندلاعها من منزل احدهم يكون هو وحده مسؤولاً عنها.

او اذا اثبت بعضهم انه لم يكن اندلاع النار في منازلهم يكونون غير مسؤولين.

ويجب اضافة سبب آخر لاندلاع الحريق اذا شبّ في جزءٍ مشترك من البناء موضوع تحت رقابة المالك او تابعه مثلاً في الرواق او الادراج، او الممرات. فيعود لكل من المستأجرين الاثبات بأن الحريق لم يبدأ عنده. وانه مهما كان المكان الذي شبت فيه النار فان القرينة تسقط اذا ثبت ان سببها كان بخطأ احد المستأجرين الذي عليه وحده تقع المسؤولية(١).

٢ - اثبات المستأجرين بان النار شبت في منزل احدهم.

في هذا المجال يكون هؤلاء معفيين وهذا الاخير وحده مسؤول.

ولكن مسؤول عن ماذا؟ عن كامل الضرر او عن حصته في مسكنه بالنسبة لكامل البناء؟

من الرجوع الى المواد سواء في القانون الفرنسي او اللبناني فان مستأجر المنزل الذي شبت فيه النار هو المسؤول عن كامل الضرر.

---

(1) Baudry - Lacatinerie et Wahl, I N° 992 - Guillouard, I, N° 277.

٣ ـ اندلاع الحريق في الاجراء المشتركة.

اذا شبت النار في الاجزاء المشتركة مثل الممرات او الماشي او المصاعد والادراج فلا يمكن الرجوع بالمسؤولية على المستأجرين الاّ اذا حصل الحريق بخطأ منهم.

وذلك ان الاجزاء المشتركة موضوعة تحت رقابة المالك او تابعه فيكون على كل مستأجر ان يثبت ان الحريق لم يبدأ في مأجوره[١].

واذا كان المالك يسكن في جزء من البناء المحترق فانه لا يستطيع اذا بقي سبب الحريق والمكان الذي شبّ فيه مجهولين ولا يمكنه التمسك بأحكام المادتين ١٧٣٣ و١٧٣٤ الفرنسيتين المرادفتين للمادتين ٥٦٦ و٥٦٧ من قانون الموجبات اعلاه.

ولكنه اذا استطاع ان يثبت بأن الحريق لم يبدأ في الجزء الذي يشغله فان القرينة بوجه المستأجرين تستعيد كل قوتها[٢].

٤ ـ المفهوم بعبارة كل مستأجر مسؤول بنسبة قيمة الجزء الذي يحتلّه.

جاء في متن المادة ٥٦٧ قولها:

---

(1) Civ. 1re, 18 juillet 1978: Bull. Civ. 1, N° 275.
(2) Civ. 1re, 21 févr. 1995: Bull. Civ. 1, N° 89.

اذا كان هناك عدة مستأجرين فكل مستأجر منهم يكون مسؤولاً عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذي يحتله.

وهذا القول ينطبق على الفقرة الاولى ١٧٣٤ من القانون المدني الفرنسي.

وبالنظر لما سبق قوله بان اثبات اندلاع النار في منزل احدهم يكون هو مسؤولاً او انه اذا استطاع بعضهم ان يثبت ان النار لم تندلع في منزلهم فيكونون غير مسؤولين.

لذلك فان تفسير العبارة الواردة اعلاه يكون منطقياً بما يلي:

اي انه في القضايا التي لا يمكن لأحد من المستأجرين ان يثبت ان النار اندلعت عند احدهم او ان يثبت ان النار لم تندلع عنده. بل بقي سبب ومكان اندلاع النار مجهولين، فعندئذ يكون كل مستأجر مسؤولاً عن الحريق بنسبة قيمة الجزء الذي يحتله، اي على اساس القيمة التأجيرية.

* * *

الفصل الثالث

في موجبات المستأجر

Des obligations du preneur

الجزء الأول

احكام عامة

المادة ٥٦٨ ـ على المستاجر واجبان اساسيان.

١ ـ اداء بدل الايجار.

٢ ـ المحافظة على المأجور واستعماله بحسب الغرض الذي اعدّ له او الغرض الذي عيّن في العقد، مع اجتناب الافراط وسوء الاستعمال.

١٠٢٤ ـ حصرت المادة ٥٨٦ واجبات المستأجر باثنين هما: اداء بدل الايجار وحسن استعمال المأجور وفقاً للغرض المعد له. بالاضافة الى موجب رد الشيء المأجور عند انتهاء الايجار.

يضاف الى ذلك بعض الموجبات التي سوف تتوضح عند دراسة كل موجب تفصيلاً.

وان تغيير وجهة استعمال المأجور خلال المدة التعاقدية الاولى تجعل علاقات الطرفين خاضعة لاحكام العقد وبالتالي لاحكام المادة ٥٦٨ من قانون الموجبات(١).

وانه وفقاً للمادتين ٥٦٧ و٥٦٨ من قانون الموجبات والعقود ان الدعاوى عندما تستند في سببها لعقد ايجار تعد دعوى ايجارات ولو طلب فيها نزع يد المستأجر بنهاية مدة العقد لأن موجب تسليم المأجور واعادته للمؤجر يبقى ناشئاً عن هذا العقد.

تمييز م ٣ - رقم ٣٣ تاريخ ٦٧/٣/١٠ - العدل سنة ١٩٦٨ ص ٨٣.

وان مدّ سقف على مدخل المأجور واستحداث عدد من الغرف وتقطيع المأجور وتغيير وجهة الاستعمال تشكل تغييراً في هيكلية ومعالم المأجور هي تغييرات جوهرية تشكل التخريب الذي عناه المشترع.

تمييز مدني ٥ - رقم ٢٨ تاريخ ١٩٩٥/٢/٢ - العدل سنة ١٩٩٥ ص ١١١.

---

(١) قرار استئناف بيروت الخامسة رقم ٩١٣ تاريخ ١٩٧٤/٦/١٧ - حاتم ج. ١٥٤ ص ٦.

وان قوانين الايجارات الاستثنائية هي التي تطبق على النزاعات التأجيرية وليس قانون الموجبات والعقود الذي لا يطبق الاّ عند عدم التعارض والاّ لدى غياب النص في الاولى.

*   *   *

الجزء الثاني

في اداء بدل الايجار

Du paiement du prix

المادة ٥٦٩ ـ يجب على المستأجر ان يدفع الاجرة في الاجل المعين في العقد. واذا لم يكن فيه تعيين فحسب العرف المحلي، واذا لم يكن عرف فعند نهاية مدة الانتفاع.

ويجوز ان يشترط دفع الاجرة مقدماً.

وتكون مصاريف الدفع في كل حال على المستأجر.

إداء بدل الايجار.

١٠٢٣ ـ جعلت المادة ٥٦٨ اداء بدل الايجار كموجب اول وقبل استعمال المأجور، علماً بأن اداء بدل الايجار يظهر بأنه الموجب الاساسي على المستأجر وعلة وجود العقد في نظر المؤجر.

هذا ويلحق بالبدل المصارفات التي ترافق الدفع مثل مصارفات

التمغة والتسجيل في البلدية اذا بادر المستأجر في تسجيل العقد وكذلك مصارفات الكاتب العدل اذا كان الدفع موثقاً لديه، وكذلك رسم الحراسة البلدي.

اما رسم التسجيل في السجل العقاري اذا تجاوزت مدة الايجار الثلاث سنوات. فقد نصت المادتان ٣٠ و٤٦ من قانون ضريبة الاملاك المبنية على وجوب التسجيل من قبل المالك[١].

وفي موضوع الايجار الزراعي اذا كان البدل محدداً عيناً فان مصارفات الوزن والقياس والعدّ للمواد الغذائية تكون على عاتق المستأجر ويتحمل المستأجر[٢] نفقات التبليغات بدفع البدلات (المادة ١٠ من القانون رقم ٩٢/١٦٠).

أجَل الدفع.

١٠٢٤ ـ يعود للفريقين ان يحدّدا ميعاد دفع البدل وعند عدم التعيين يكون الأجل وفقاً للعرف المحلّي واذا لم يكن عرف في نهاية مدة الانتفاع.

كما اجازت المادة ٥٦٩ اعلاه اشتراط دفع البدلات مقدماً عند

(١) قرار استئناف بيروت الخامسة رقم ٩٨ تاريخ ١٩٧١/١/٢٢ ـ العدل سنة ١٩٧١ ص ٤٦٧.

(2) Planiol et Ripert T.X. N° 586, p. 826.

توقيع العقد او عند استلام المأجور او تقسيطاً. فقد ترك المشترع الحرية للفريقين في العقد.

دفع البدلات وفقاً لقوانين الايجارات الاستثنائية.

١٠٢٥ ـ بعد صدور القوانين الاستثنائية للايجارات فقد قيد المشترع حق طلب المؤجر لدفع البدلات على النحو التالي:

للمستأجر بعد انقضاء مدة العقد الاساسي وبالرغم من كل اتفاق مخالف ان يدفع بدل الايجار مشاهرة وسلفاً اذا كان بدل الايجار الشهري يتجاوز نصف الحدّ الادنى للاجور بتاريخ استحقاق هذا البدل(١).

وكانت القوانين السابقة تفرض عشرة بالماية عن الاماكن الخارجة عن بيوت السكن وعن مدّة ثلاثة اشهر تدفع سلفاً مع زيارة قدرها عشرة بالمئة(٢).

على ان ذلك لا يتعلق بالانتظام العام ويمكن للمتعاقدين ان يعدلوه وفقاً لمشيئتهم. الاّ انه لا يجوز ترك تحديد معدل البدل لأحد الفريقين بمفرده وفقاً للقواعد القانونية العامة.

وعموماً يلزم المستأجر بدفع البدل في الاجل المتفق عليه، ما دام العقد يخضع للتنفيذ المتتابع مع الزمن في حقبات منتظمة.

---

(١) المادة الثامنة عشرة من قانون ايجار العقارات المبنية رقم ٩٢/١٦٠ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢.
(٢) المادة ١٧ من قانون الايجارات سنة ١٩٦٧.

وعادة لا يسلّم المؤجر الشيء المأجور الاّ بعد دفعة اولى ومبدئياً ان البدل تستحق المطالبة به عند المستأجر، ولا يفرض الانذار الاّ بعد ان يكون المؤجر قد طلب بالتسديد بلا جدوى(١).

وجوب دفع البدلات لغاية انتهاء العقد.

١٠٣٦ - اذا صدف ان اخلى المستأجر المأجور قبل انصرام مدة الايجار فعليه ان يتحمل دفع البدلات لغاية نهاية المدة كما هي واردة في العقد.

وعندما يوضع المأجور بتصرف المستأجر فسيّان على هذا الاخير ان هو شغل المأجور او استعمله او انه لم يشغله او لم يستعمله فهو ملزم بدفع البدل(٢).

وسواء كان السبب ناتجاً عن مرض المستأجر بعدم امكانية صعود السلالم ام لسبب آخر لا يمت الى صلاحية المأجور للاستعمال مثل الاستعمال التجاري لاسباب مختلفة فالمستأجر ملزم بدفع البدلات بتمامها.

ولا يصح للمستأجر ان يتوقف عن دفع البدلات الاّ عند حجزها من قبل احد دائني المستأجر بمعاملة رسمية.

---

(1) Civ. 3eme, 7 juillet 1982, D. 1982, J.R. 506.

(٢) شرح قانون الموجبات والعقود د. زهدي يكن ج ٩ عدد ١٩٦.

ولكن قوانين الايجارات الاستثنائية فرضت في هذا المجال[1].

دفع بدل الايجار المستحق خلال مدة شهرين بعد تبلغه بنفسه او بواسطة احد افراد عائلته الراشدين المقيمين معه، انداراً موجهاً اليه بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام او بموجب كتاب موجه اليه بواسطة الكاتب العدل او بموجب انذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقاً لاحكام المادة ٨٤٧ من قانون اصول المحاكمة المدنية، واذا تأخر المستأجر بالدفع سقط حقه بالتمديد ويفسخ عقد الايجار.

علماً بأن مرور الزمن على بدل الايجار له مدة خاصة به وهي خمس سنوات[2] وهي تطبق على جميع الايجارات المنقولة وغير المنقولة، وتبرر هذه المدة للاهتمام بعدم تراكم البدلات والديون[3].

واذا تمّ الاتفاق على دفع البدل اقساطاً فان الاخلال بعدم دفع احد الاقساط لا يلزم المستأجر بدفع كل الاقساط المتبقية دفعة واحدة الاّ اذا ورد في العقد هذا الاشتراط.

وقد اشارت الفقرة الاخيرة من المادة اعلاه الى ان الرسوم تبقى على عاتق المستأجر ولئن كانت رسوم الحوالات البريدية على عاتق المستأجر عملاً بالمادة اعلاه.

---

(١) المادة العاشرة من قانون ايجار العقارات المبنية رقم ٩٢/١٦٠ تاريخ ١٩٩٢/٧/٢٢.
(٢) المادة ٣٥٠ من قانون الموجبات والعقود.
(3) Tr. de dt. Civ. les principaux contrats, ghestin, N° 21213. p. 714.

الاّ ان اجتهاد المحكمة مستمر على اعتبار الخلاف الناشيء بشأنها يشكل منازعة جدية ما لم يتوفر سوء النية الاكيد لدى المستأجر بأن يستمر في تحميله نفقات دفع البدل رغم تنبيه المالك تكراراً له.

استئناف بيروت ٥ رقم ١٠٤١ تاريخ ٧٣/٧/٦ ـ العدل سنة ١٩٧٤ ص ٤٣٠.

وان قضية رسوم الحوالات البريدية تشكل منازعة جديّة، فما لم يتوفر سوء النية الاكيد لدى المستأجر بأن يستمر في عدم دفع النفقات والاقتصار على دفع البدل فقط رغم تنبيه المالك تكراراً له حتى يمكن الحكم بالاخلاء.

القرار المذكور اعلاه.

وتكراراً ان مصارفات ونفقات الحوالة البريدية هي علي عاتق المستأجر لأن الفقرة الاخيرة من المادة ٥٦٩ من قانون الموجبات والعقود نصت على ان مصاريف دفع البدلات تبقى في كل حال على المستأجر.

تمييز م ١ هيئة ٢ ـ رقم ٢٦ تاريخ ٦٧/١٢/٨ ـ العدل سنة ١٩٦٨ ص ٤٣٨.

* * *

المادة ٥٧٠ ـ تدفع اجرة العقارات في مكان وجودها، واجرة المنقولات في مكان انشاء العقد، ما لم يكن هناك نص مخالف.

١٠٢٧ ـ من المتفق عليه وحسب القاعدة العامة فان المادة ٣٠٢ من قانون الموجبات تجعل مكان دفع البدل في محل اقامة المديون اذا لم يكن من اتفاق معاكس بينما جعلت المادة ٥٧٠ اعلاه مكان دفع بدل العقارات في مكان وجودها وليس في محل اقامة المدين.

كما ان بدل اجارة المنقولات تدفع في مكان انشاء العقد.

ويجوز للمتعاقدين ان يخالفا ما ورد في النص اعلاه ويعينان مكاناً آخر للدفع.

وغير ان قوانين الايجارات الاستثنائية كما اشرنا اليه في المادة السابقة وهي تقضي على المستأجر **في حال انذاره** بالدفع ان يبادر خلال مدة الشهرين من ابلاغه بدفع البدل **في محل اقامة المؤجر**.

ويقع عبء الاثبات على عاتق المستأجر بالتحديد ويحكم عليه بفسخ عقد الايجار.

وعند حجز البدلات تحت يد المستأجر يجري الدفع في دائرة التنفيذ.

* * *

المادة ٥٧١ ـ يحق للمؤجر ان يحبس الاثاث وسائر المنقولات الموجودة في المحل الماجور سواء أكانت ملكاً للمستاجر ام لمن تنازل له عن الايجار ويحق له حبسها ايضاً وان كانت لشخص ثالث، لتامين الأجور المستحقة واجرة السنة الجارية.

كذلك يحق له ان يلجأ الى السلطة ذات الصلاحية لمنع نقل تلك الاشياء واذا نقلت بغير علم منه او بالرغم من اعتراضه فله ان يطالب بها لارجاعها الى حيث كانت او لوضعها في مستودع آخر.

على انه لا يستطيع ان يستعمل حق الحبس او المطالبة الاّ بقدر القيمة اللازمة لتامينه، ولا يحق له تتبع ما نقل اذا كانت الاشياء الباقية في المكان الماجور كافية لصون حقوقه.

المادة ٥٧٢ ـ لا يجوز استعمال حق المطالبة بعد انقضاء خمسة عشر يوماً تبتديء من اليوم الذي علم فيه المؤجر بنقل الاشياء.

المادة ٥٧٣ ـ لا يجوز استعمال حق الحبس او المطالبة:

اولاً: في الاشياء التي يمكن ان تكون موضوع التنفيذ المختص بالمنقولات.

ثانياً: في الاشياء المسروقة او المفقودة.

ثالثاً: في الاشياء التي يملكها شخص ثالث اذا كان المؤجر عالماً وقت ادخالها الى المأجور انها ملك له.

المادة ٥٧٤ ـ ان حق المؤجر في الحبس يمتد الى ما يدخله المستأجر الثاني في المأجور بقدر ما يكون للمستأجر الاول من الحقوق على المستأجر الثاني. ولا يحق له ان يحتج بما دفعه مقدماً الى المستأجر الاصلي. وانما يجب ان تراعى اوجه الاستثناء المنصوص عليها في المادة ٥٨٧.

بالنظر لوحدة موضوع هذه المواد فقد ادرجت في درس واحد لشرحها معاً.

حق الحبس.

١٠٢٩ ـ وفقاً لقواعد القانون العامة، ان حق الحبس يعطي للدائن حق الاحتفاظ بالاشياء التي تخصّ المدين وتكون في حرازة الدائن الذي لم يدفع دينه بعد وان هذا الحق يسمح للدائن الذي يكون دينه على علاقة

بالشيء الاحتفاظ بهذا الشيء حتى دفع دينه وان يرفض كل طلب استرداد لهذا الشيء قبل ايفائه دينه.

ولا يسمح للمدين ان يطالب بالشيء الاّ اذا اساء الدائن استعماله لمصلحته الشخصية او اهمله بصورة ستؤدي الى هلاكه.

وبالرغم من تضارب الاراء في ماهية حق الحبس فقد اعتبره البعض بأنه ناتج عن حق عيني(١) والبعض الاخر اعتبره حقاً مختلفاً يمكن الاحتجاج به بوجه الغير(٢) او هو انه نتيجة لموجب الاسترداد المفروض على الحائز.

ولكن الاجتهاد اعتبره مختصاً فقط بعلاقات الدائن والمدين وهو غريب عن الاشخاص الثالثين.

وبالتالي فان هذا الحق يتعلق بالافضلية العائدة للدائن الحائز على الشيء وان حقه او امتيازه لينحصر فقط في رفضه التخلي عن الشيء قبل دفع دينه.

وهذه الافضلية هي المقررة في القانون اللبناني وتعطي المؤجر حق حبس المنقولات بوجه جميع دائني المستأجر وحتى عند حجز المنقولات فلا يمكن رفع يد المؤجر عن المنقولات العائدة للمأجور الاّ بعد استيفاء

---

(1) Ripert et Boulauger. T.2. N° 2429.
(2) Colin et Capitant, T. 2. N°s 1451 et s.

البدلات المتوجبة سابقاً وعن السنة الجارية.

حق حبس المنقولات في المأجور.

١٠٢٨ ـ اعطى القانون اللبناني حق حبس الاثاث وسائر المنقولات الموجودة في المأجور لتأمين بدلات الايجار المستحقة لا سيما بدل السنة الجارية.

بينما اعطى القانون المصري حق امتياز للمؤجر على المنقولات الموجودة في العين المأجورة(١).

وكذلك اعطى القانون الفرنسي حق امتياز ايضاً للمؤجر على سائر التجهيزات في المنزل المأجور او المزرعة وكل ما يختص باستثمارها(٢) كما وضع موجباً على المستأجر لتجهيز الامكنة المأجورة(٣).

وقد اعطت المادة ٥٧١ اعلاه الحق بحبس هذه المنقولات ولو كانت لغير المستأجر سواء لشخص ثالث او لمن تنازل له عن الايجار.

ولكن القانون الفرنسي ذهب الى ابعد من ذلك فقد فرض على المستأجر(٤) ان يجهز المسكن بمنقولات يصل ثمنها الى مبلغ الايجار

---

(١) المادة ١١٤٣ من القانون المدني المصري ـ د. السنهوري ـ الوسيط ج ٦ عدد ٣٥٧.
(2) Art 2102 du C. Civ. fr.
(3) Art 1752 et 1766 du C. Civ. fr.
(4) Art 1752 du C. Civ. fr.

المستحق وذلك تحت طائلة فسخ العقد ويعود لقضاة الاساس تقدير ثمن هذه التجهيزات على ضوء الموجب الواقع على عاتق المستأجر لاعفائه من فسخ الايجار[1].

ولكن القانون اللبناني وان لم يفرض على المستأجر تجهيز المأجور بمنقولات تناهز مبلغ البدلات او ثمن الاصلاحات التي نفذها المؤجر ولم يكن ملزماً بها فقد افسح له مجال اللجوء للسلطة المختصة لمنع نقل تلك المنقولات وفي حال نقلها بدون علمه او اعتراضه ان يطالب بارجاعها الى مكان او الى مستودع آخر مؤمّن عليه وهذا ما يماثل حق التتبع droit de suite الاّ ان المادة ٥٧٢ حصرت هذا الحق بمهلة لا تتجاوز الخمسة عشر يوماً تبتديء من تاريخ علم المؤجر بنقل الاشياء. بينما مدّدت هذه المهلة الى اربعين يوماً في القانون الفرنسي اذا كان الايجار زراعياً[2]. وفي كل حال تسقط حقوق الدائن عند دفع الدين.

ولكن حق التتبع يواجه انتقاصاً فيما يتعلق بالمنقولات وفقاً للمبدأ القانوني القائل بأن احراز الشيء المنقول يشكل سنداً لملكيته.

وتجدر الملاحظة بأنه وان لم يكن القانون اللبناني قد اعطى للمؤجر حق امتياز على اثاث ومنقولات المأجور ولكنه اعطاه حق الحبس عليها بمعنى انه اعطاه حق الافضلية على دائني المستأجر وعدم رفع يده عن الاشياء المحبوسة الاّ بعد دفع دينه.

---

(1) Soc. 16 juin 1955; Gaz. Pal. 1955. 2. 199.

(2) Art 2102 du Ci Civ. fr.

المنقولات الخاضعة للحبس.

١٠٣٠ ـ في الواقع يجري الحبس على منقولات المدعى عليه اي المستأجر وهي التي تكون موجودة في المأجور، غير ان المادة ٥٧١ اعطت المؤجر الحق في حبس كل المنقولات والاثاث سواء كانت للمستأجر او المستأجر الثانوي او المتنازل له عن الايجار او لشخص ثالث، كما اشارت الفقرة الاولى من المادة ٥٧١ اعلاه. وقد اضافت المادة ٥٧٤ اعلاه بأن حق المؤجر في الحبس يمتدّ الى ما يدخله المستأجر الثاني في المأجور بقدر حقوق المستأجر الاول وما دفعه مقدماً الى هذا الاخير. ولا يمكنه ان يحتج بما دفعه مقدماً للمستأجر الاصلي، الا اذا كان الدين مثبتاً بسند دين تاريخ صحيح او ان الدفع كان منطبقاً على العرف المحلي.

منع استعمال حق الحبس والمطالبة به.

١٠٣١ ـ استدركت الفقرة الثالثة من المادة ٥٧١ اعلاه فحصرت حق الحبس او مطالبة المؤجر بحقوقه الاّ بقدر القيمة اللازمة لتأمين هذه الحقوق وعندما تصبح هذه الحقوق مؤمنة فلا يمكن للمؤجر حبس او تتبع الاشياء التي نقلت ما دام ان الاشياء الباقية كافية لصون حقوقه.

ـ كما انه لا يجوز لِه المطالبة او حبس الاشياء التي يملكها شخص ثالث اذا كان المؤجر عالماً بذلك عند ادخالها الى المأجور.

ـ ولا يمتدّ حق المؤجر كذلك فيما يتعلق بالاشياء المسروقة او

المفقودة، اذ يعود لمالكها حق استرداد خلال مدة ثلاث سنوات (المادة ٣٠٨ أ. م. م.).

- وكذلك الاشياء التي تكون موضوع التنفيذ المختص بالمنقولات.

- وايضاً الاشياء التي نقلت من المأجور بمعرفة المؤجر ودون اي معارضة منه.

* * *

الجزء الثالث

حفظ المأجور واعادته

De la comservaton et de la restitution de la chose louée

المادة ٥٧٥ ـ يجب على المستأجر ان ينبّه المالك بلا ابطاء الى جميع الاعمال التي تستوجب تدخله كاصلاحات مستعجلة او اكتشاف عيوب غير متوقعة او اعتداء على حقوق او اعتراضات مختصة بالملكية او بحق عيني او بضرر احدثه شخص ثالث والاّ كان مسؤولاً مدنياً.

تراجع المواد ٥٥٣ حتى ٥٥٨ وهي تتعلق بتنبيه المؤجر لاجراء الاصلاحات المستعجلة والتعرض الفعلي والقانوني للمأجور والمواد ٥٦٢ حتى ٥٦٤ بما يختص بالعيوب.

موجبات المستأجر ازاء الشيء المأجور.

١٠٣٢ ـ من المتفق عليه ان المستأجر له الحق في الانتفاع من المأجور الخاص بالمالك وان يدفع بدلات الايجار. وهذه الامور تدعو

الى واجبات بتحملها المستأجر في كيفية واشكال الانتفاع، والصيانة خلال مدة العقد.

وما يمكن ان يحدثه من خراب في الاستعمال واعادة الشيء المأجور عند الأجَل المتفق عليه.

طرق الانتفاع من الشيء المأجور.

١٠٣٣ ـ ان على المستأجر ان يستعمل الشيء المأجور وفقاً لما اعدّ له بالاتفاق وبعناية الاب الصالح اي ان تكون تصرفاته بعيدة عن الانتقاد وسوء الاستعمال بما يعود بالضرر على المؤجر او المجاورين. وبمعنى آخر ان لا يتعرض للمؤجر بطريقة العنف[١] او ان يقلق الجوار بالضجة والصخب[٢] او ضجة النشر والمطارق.

وبالتخصيص:

١ ـ مادياً، المحافظة على الاكتمال الطبيعي للشيء المأجور.

٢ ـ ومعنوياً، الانضباط لما اعدّ له المأجور حسب الاتفاق.

وان المحافظة على الاكتمال الطبيعي المادي للشيء، اي ان يترك الشيء على شكله دون محاولة التغيير والتعديل. وخصوصاً على

(1) Civ. 3eme, 3 juin 1992, Gaz. Pal. 1992,1,650.

(2) Soc. 24 juin 1948, D, 1948, som. 37.

المستأجر ان ينبه المالك بلا ابطاء الى كل ما يهدد المأجور من اخطار وطلب تدخله لاجراء الاصلاحات المعجلة لدرء الوصول الى خراب المأجور او تعييه، او عند اكتشاف عيوب غير متوقعة.

وكذلك التعرض الفعلي والقانوني والتعديات على المأجور كما جاء في المادتين ٥٥٥ حتى ٥٥٨، لا سيما اغتصاب الشيء[1].

واذا اهمل المستأجر هذه الاجراءات اعتبر مسؤولاً مدنياً.

وان هذه الموجبات تتعلق بملحقات المأجور مثل السلالم والمصعد ومداخل البنايات. الاّ في حالة وجود اتباع للمؤجر يسهرون على المأجور بما يتعلق بالامكنة المشتركة في البناء.

اما التنبيه فيجري بجميع طرق الاثبات حتى المشافهة.

وبالرغم من ان المواد ٥٤٤ و٥٤٧ و٥٥٢ موجبات فرضت على المؤجر صيانة المأجور وضمان عيوبه الاّ انه ورد في المادة ٥٧٥ اعلاه انه يجب على المستأجر ان ينبه المالك بلا ابطاء عن جميع الاعمال التي تستوجب تدخله كاصلاحات مستعجلة واكتشاف عيوب غير متوقعة...

فاذا كان الوقوف على الاصلاحات المستعجلة لا يمكن ان يتم

(1) Savatier, N° 64 - Baudry - Lacantinerie et Wahl, 1,N° 544.

الاّ بدخول المؤجر الى الاماكن التي لا يسمح الدخول اليها، الاّ للمستأجر، لذلك لا يمكن لهذا الاخير ان يحصل على التعويض الاّ عن الضرر الحاصل بعد توجيه التنبيه بوجوب الاصلاح الى المؤجر[1].

* * *

(١) قرار استئناف بيروت الخامسة رقم ٣٢٤ تاريخ ٧٤/٣/١ ـ حاتم ج ١٥١ ص ١١ والقرار رقم ٦٥٥ تاريخ ٩٧٥/٥/١٢ ـ حاتم ج ١٦٤ ص ٣٩٢.

المادة ٥٧٦ ـ على المستأجر ان يعيد المأجور في نهاية المدّة المعينة فاذا ابقاه الى ما بعد نهايتها، بالرغم من طلب التخلية او اي عمل من هذا النوع يدل على عدم رضى المؤجر، كان ملزماً بتأدية عوض اليه.

ويعين مبلغ هذا العوض على نسبة القيمة الايجارية مع مراعاة الضرر الذي اصاب المؤجر.

اعادة الشيء المأجور.

١٠٣٤ ـ ان اعادة الشيء المأجور تفرض على المستأجر كنهاية للعقد. وبما ان استرداد المأجور يلزم المستأجر عند انتهاء العقد وهو من المعطيات الاساسية للعقد. الاّ انه يوجد بعض العقود مثل الايجار المملّك تعطي الحق بأن يحرز المستأجر الشيء عند نهاية الاجارة ويكون له الحق بحفظ الشيء ولكن يحصل ذلك بمفعول الاتفاق الملحق وهو البيع.

اما الاعادة فتقوم على ان الشيء يسترد مثلما كان بالتمام وبالتاريخ المتفق عليه. فاذاً لحق به تلف فانه يقع على عاتق المستأجر بالضرر. ويعين مبلغ التعويض بالنسبة الى قيمة الايجار بالاضافة الى الضرر المدعى به من المؤجر.

ولكن ايجار المنقولات لا يعطي الحق للمستأجر بالاحتفاظ بالشيء المنقول.

واذا فعل يرتكب جرم اساءة الامانة. ولا يحصل الجرم اذا كان التأخير بسيطاً[1] وان مجرد ترك الآلية المأجورة في الشارع يشكل جرماً[2].

ويجب اعادة الشيء في التاريخ المتفق عليه في مكان المأجور اذا كان غير منقول مع اعلام المؤجر بوضع المأجور تحت تصرفه.

واذا كان الشيء منقولاً يرد في المكان الذي كان فيه عند حصول الاجارة الاّ اذا وجد اتفاق بغير ذلك.

اما اذا تلف المأجور بسبب غريب عن فعل المستأجر مثلاً بفعل قوة قاهرة او بسبب قِدَم عهدة او لسبب معزو الى المؤجر فانه يعفى من التعويض.

مفعول القوانين الاستثنائية المعارضة.

١٠٣٥ ـ خلافا لما ورد في المادة ٥٧٦ اعلاه فقد جاءت قوانين الايجارات الاستثنائية تمدد مفعول الايجارات عند انتهائها وقد ورد في المادة الثالثة من قانون الايجارات ٩٢/١٦٠ تاريخ

(1) Crim. 23 mars 1971, J.C.P. 1971, II, 16869.
(2) Crim 19 mai 1969, J.C.P. 1969, II, 16104.

١٩٩٢/٧/٢٢ قولها:

بالرغم من كل اتفاق سابق مخالف، ومع مراعاة الاستثناءات المحددة في المادة الثانية (اي عقود ايجار الاراضي الزراعية، وعقود الايجار الموسمية للاصطياف والاشتاء وعقود الشركات والمؤسسات التجارية والصناعية واصحاب البنايات والتي تقدم بموجبها اماكن لسكن اجرائها مجاناً او ببدل - وعقود ايجار الفيلات).

تمدد عقود الايجار لغاية ١٩٩٥/١٢/٣١. ويسري التمديد سنة فسنة لمصلحة المستأجر.

وما زالت القوانين تصدر بالتمديد لعقود الايجار منذ تاريخ ١٩٣٦/١٠/٢١ مع القرار رقم L.R./٢١٣ بمعنى ان العقود السابقة ما زالت تتمدد لمصلحة المستأجرين خلافاً للقاعدة القانونية القائلة العقد هو شريعة المتعاقدين.

وقد تعدل القانون الاخير المذكور اعلاه بالقانون رقم ٣٣٦ الصادر في ١٩٩٤/٥/٢٤ والمنشور في الجريدة الرسمية عدد ٢١ تاريخ ١٩٩٤/٥/٢٦ وقد عدّل هذا القانون احكام المادة ٥٤٣ من قانون الموجبات والعقود بموجب القانون رقم ٩٢/١٥٩. فاخضع عقود الايجار الجديدة العائدة للعقارات المبنية المعدّة للسكن وغير السكن لحرية التعاقد باعثاً مجدداً القاعدة المذكورة اعلاه اي العقد شريعة المتعاقدين.

ولا بدّ في هذا المجال من ابداء الملاحظة التالية(١):

نصت المادة ٣٢٤ موجبات في عبارتها الاخيرة على ان التجديد يجب ان يستفاد صراحة من العقد، حسب قولها «ما لم يكن هناك اتفاق صريح على العكس».

في حين ان حق المستأجر الذي يستفيد من حق التمديد لا يستمد من العقد بل من القانون.

وبالتالي ان القول بتجديد الموجب ونشوء اجارة جديدة من شأنه ان يعطل احكام القانون:

فاذا كانت اجارة المستأجر الاساسي قد بدأت مثلاً سنة ١٩٦٠ وتوفي هذا المستأجر او ترك المأجور سنة ١٩٩٣ وحلّ مكانه من يستفيد من حق التمديد: احد اولاده او زوجته مثلاً - فان اعتبار الاجارة جديدة - اي اجارة الولد او الزوجة يعني ان هذه الاجارة يجب ان تخضع للقانون ٩٢/١٥٩ وتنتهي حكماً في مهلة اقصاها ثلاث سنوات من تاريخ بدء الاجارة المنتقلة من المستأجر المتوفي ولا يستفيد الذي انتقلت اليه هذه الاجارة من الاحكام التي تجعله يحل محل المستأجر الاساسي من حق التمديد ويصبح ملزماً بترك المأجور بعد ثلاث سنوات من انتقال الاجارة اليه..

* * *

---

(١) قانون الايجارات - للقاضي شمس الدين ص ٤٢.

المادة ٥٧٧ ـ اذا وضع بيان او وصف للماجور فيما بين المؤجر والمستاجر وجب على هذا ان يعيد الماجور كما استلمه.

المادة ٥٧٨ ـ اذا لم يوضع بيان او وصف للمأجور فيقدر ان المستاجر استلم المأجور على حالة حسنة، ويتوجب عليه رده وهو على تلك الحالة.

وضع بيان بالمأجور.

١٠٣٦ ـ افادت المداة ٥٧٧ اعلاه بأنه في حالة وضع بيان بوصف المأجور اي اذا وضع كشف بالحالة المادية للشيء المأجور عند بدء الانتفاع، ويمكن وضع هذا البيان بالاتفاق ما بين الفريقين او قضائياً بطلب احد المتعاقدين.

وهذا البيان يجعل الفريقين في مأمن من كل نزاع فيما يتعلق بنقطة توقيت بدء التلف الذي تبين عند انتهاء الاجارة[1].

---

(1) Planiol et Ripert. T.X. N° 603.

وغالباً ما يوضع هذا البيان في مستهل الاجارة وقبل الدخول في الاستعمال والانتفاع من المأجور. وتكون المصارفات على من طلب البيان غير ان المنفعة في وضع البيان تطال الفريقين[1] هذا ما لم يكن في العقد بند يتناول هذا الموضوع.

وعند وضع البيان يتوجب على المستأجر ان يعيد المأجور كما استلمه ووفقاً لمضمون البيان والاوصاف المدونة. ما عدا ما تخرب من جراء قِدَم عهد البناء او القوة القاهرة علماً بأن المادة ٥٧٧ هي مرادفة للمادة ١٧٣٠ من القانون المدني الفرنسي.

ولكن لا مجال لتطبيق احكام حق السطحية لأن هذا الحق الغي بالقرار ٣٣٣٩ الصادر خلال سنة ١٩٣٠ ولا لتطبيق المادتين ٢١٣ و٢١٤ من هذا القرار بخصوص اكتساب الملكية بالالحاق. اذ يجب تطبيق عقد الايجار الذي هو شرعة المتعاقدين والتي تتفق مع الموجب الملقى على عاتق المستأجر برد المأجور في نهاية العقد الى المؤجر على الحالة التي كان عليها عند بدء الاجارة وفقاً لاحكام المادتين ٥٧٧ و٥٨٣ موجبات.

(ش ١ - رقم ٣٤٧ تاريخ ٧٣/٦/٢٠ العدل سنة ١٩٧٤ ص ١٢٩).

---

(1) Baudry - Lacantinerie et Wahl,1, N° 262 - Guillouard,I,N° 241.
(2) Civ. 3e, 28 fév. 1990; Bull. Civ. III, N° 64.

حالة عدم وضع بيان بوصف المأجور.

اوضحت المادة ٥٧٨ اعلاه الحالة عندما يكون المستأجر قد استلم المأجور دون وضع بيان بوصف المأجور، وجاءت هذه المادة مرادفة للمادة ١٧٣١ من القانون المدني الفرنسي.

وفي هذه الحالة يفترض ان يكون المأجور سلّم بحالة جيدة وعلى المستأجر ان يعيده بهذه الحالة، ما عدا الاثبات لحالة مخالفة.

وهذا الافتراض يعني ان المأجور لم يكن بحاجة للترميمات من اجل الصيانة ولا الاصلاحات الكبيرة(١).

غير ان هذا الافتراض لا يغطي العيوب الخفية التي لم يكن بامكان المستأجر ان يعرفها عند بدء الانتفاع.

وان المحاكم وغالبية الفقهاء تقر بأن البينة ممكنة بذلك بجميع طرق الاثبات(٢).

وعندما يكون الضرر قد تحقق بعد انتهاء الاجارة ولكن قبل تسليم الشيء المأجور واعادة المفاتيح الى المؤجر فان قضاة الاساس

---

(1) De-Page, IV, N° 669 - Contra: Laurent, XXV, N° 272.
(2) Aubry, Rau et Esmein, V, § 367, p 247 - Guillouard, I,N° 245.

يدينون المستأجر باصلاح الاضرار، لأن الامكنة المستأجرة لم تستعاد بحالة جيدة دون حاجة لاصلاحات تأجيرية[1].

* * *

(1) Civ. 3e 25 juin 1969: Bull. Civ. III N° 520.

المادة ٥٧٩ ـ يكون المستأجر مسؤولاً عن هلاك المأجور او تعيبه اذا كان ناشئاً عن فعله.

ويكون مستأجر الفندق او غيره من المحال المفتوحة للجمهور مسؤولاً عن فعل المسافرين او النزلاء الذين يستقبلهم في المحل.

مسؤولية المستأجر.

١٠٣٧ ـ يسأل المستأجر عن تلف وهلاك المأجور خلال مدة الايجار اذا كان التلف ناشئاً عن فعله او اهماله او سوء استعمال المأجور، ما عدا الاستهلاك الناتج عن الاستعمال الهادئ العادي وفقاً لنص العقد ويكون مسؤولاً ايضاً كما بينا سابقاً بأهمال تنبيه المؤجر للقيام باصلاحات مستعجلة للحفاظ على الشيء المأجور من التلف والهلاك او بالترميمات التأجيرية الواقعة على كاهل المستأجر اي ترميمات الصيانة وقد سبق ذكرها(١).

ولكن المستأجر لا يسأل عن الهلاك الناتج عن القوة القاهرة او قدم عهد البناء واستهلاكه بفعل الزمن المستمر.

---

(1) Art 1754 du C. Civ. fr.

وعلى كل حال يمكن وضع كل هذه الاصلاحات على كاهل المستأجر في بند يرد بموجب الاتفاق بصورة صريحة(1).

مسؤولية المستأجر عن اتباعه والاشخاص الآخرين.

١٠٣٨ - ١ - قلنا ان موجب المستأجر يقوم على اعادة الشيء في الحالة التي استلمه فيها عند انتهاء مدّة الاجارة، ويكون موقفه مماثلاً لموقف المدين لشيء عيني. وان مسؤوليته تسأل عن خسارة او تلف هذا الشيء الاّ اذا استطاع ان يثبت ان الضرر حصل عن سبب اجنبي غير منسوب اليه.

وبالتالي فانه يكون مسؤولاً عن عائلته وابتاعه وعن المستأجر الثانوي، او عن الاشخاص الذين يستعملون المأجور بترخيص منه والذين يوفرون له ارباحاً.

٢ - وقد اضافت الفقرة الثانية من المادة ٥٧٩ مسؤولية اخرى على عاتق المستأجر اذا كان يستثمر فندقا او محل مفتوح للجمهور وقد اتى رواد الفندق او المحال المفتوحة للجمهور اعمالاً احدثت ضرراً للمأجور.

تراجع المادة ١٣٣ من هذا القانون.

* * *

(1) Encycl. Dal. dt. Civ. V° louage N° 819.

المادة ٥٨٠ ـ لا يكون المستاجر مسؤولاً عن الهلاك او التعيّب الناشيء.

اولاً: عن استعمال المأجور استعمالاً عادياً مالوفاً، مع مراعاة الاحكام المختصة بالاصلاحات الصغرى المطلوبة من المستاجر.

ثانياً: عن القوة القاهرة اذا لم تكن معزوة الى خطاه.

ثالثاً: عن قدم عهد البناء او عيب فيه او عدم اجراء الاصلاحات المطلوبة من المؤجر.

استعمال المأجور بصورة مالوفة.

١٠٣٩ ـ لقد اشارت المادة ٥٦٨ بأن من موجبات المستأجر ان يحافظ على المأجور وان يستعمله بحسب الغرض الذي اعدّ له او الغرض المعين في العقد مع اجتناب الافراط وسوء الاستعمال.

وبالتالي ان يعنى المستأجر بالمأجور عناية الاب الصالح. فاذا كان استعماله عادياً مألوفاً رفع عنه كل مسؤولية. لأنه يكون قد نفذ عقد الايجار الذي يمنحه الانتفاع بالمأجور خاصة وان التمتع بالمأجور هو الموجب الذي يلقى على عاتق المؤجر ويفرض عليه

توفيره للمستأجر.

وحيث ان التزام المستأجر في حالة الهلاك او التلف هو التزام ببذل عناية وليس التزام بتحقيق غاية[1].

لذلك فان الاستعمال العادي المألوف يرفع عن المستأجر كل مسؤولية ناتجة عن هلاك او تعيب المأجور.

ولا يفرض على المستأجر في هذا المجال الآ القيام بالاصلاحات الصغرى التي اشارت اليها المادة ٥٤٨ السابقة فيرجى العودة اليها.

الهلاك الناتج عن القوة القاهرة.

١٠٤٠ - ان الاحداث المفاجئة غير المتوقعة والتي لا يمكن ردها تمنع المدين من تنفيذ موجباته وترفع عنه مسؤولية عدم التنفيذ.

وهذا ما ينطبق على المستأجر عند هلاك المأجور او تعيّبه الناشيء عن قوة قاهرة. مثلاً الحرب او الطوفان او الكوارث.

غير ان الفقرة الثانية من المادة اعلاه استدركت الامر ولاحظت بأن وقوع القوة القاهرة وعدم تنفيذ العقد يجب ان يكون حصولهما غير ناتج عن خطأ المستأجر.

---

(١) د. السنهوري، الوسيط ج ٦ عدد ٤١٨.

مثلاً ان تدخل الادارة الذي كان السبب في ضرر المؤجر يجب الاّ يكون قد حصل من جراء موقف المستاجر[1] مثلاً اقفال المؤسسة الاداري من جراء خطأ المستأجر.

قدم عهد البناء وعدم القيام بالاصلاحات.

١٠٤١ ـ ورد في عدة امكنة عن عدم المسؤولية بالنظر لقدم العهد وهو الذي يؤدي الى تقهقر وتلف الشيء المأجور بفعل الاستهلاك وعامل الزمن.

وان قدم عهد البناء يرفع المسؤولية عن المستأجر:

ـ **عند** عدم القيام بالاصلاحات التأجيرية التي تكون عادة علي كاهل المستأجر اذا كانت محدثة من جراء قدم عهد البناء[2].

ـ كما لا يكون مسؤولاً عن الهلاك والتعيّب الناشيء عن قدم عهد البناء[3].

ويبقى على المستأجر ان يثبت ان الهلاك او التلف حصلا لاسباب لا يد له فيها وانها ناتجة عن استعمال عادي مألوف او لسبب قوة قاهرة او لقدم عهد البناء.

* * *

(1) Civ. 3e, 20 nov. 1985: Bull. Civ. III, N° 148.
(2) Art 1755 du C. Civ. fr.
(3) Planiol et Ripert T. X. N° 582 et 609.

المادة ٥٨١ ـ يجب ان يعاد الشيء المؤجر في محل العقد وتكون نفقات اعادته على المستاجر ما لم يكن هناك اتفاق او عرف مخالف.

١٠٤٢ ـ سبق ورأينا ان تسليم المأجور يخضع لتسليم المبيع (المادة ٥٤٥) وان تسليم المبيع يكون في محل وجوده وقت انشاء العقد ما لم يشرط العكس (المادة ٤٠٥).

وقد جاءت المادة ٥٨١ اعلاه توجب اعادة الشيء المأجور في محل العقد ما لم يكن هناك اتفاق او عرف مخالف.

ومن البديهي القول انه اذا كانت العين المؤجرة عقاراً يجب ردها في مكانها اما اذا كانت منقولاً معيناً بالذات وقد تعين مكان وجودها في عقد الايجار فيتوجب ردها في هذا المكان[1].

اما نفقات اعادة الشيء فتكون عادة على المدين اي المستأجر الاّ اذا وجد اتفاق او عرف مخالف.

* * *

---

(١) د. السنهوري، الوسيط ج ٦ عدد ٤٢٢.

المادة ٥٨٢ ـ يحق للمستأجر ان يحبس المأجور من اجل الديون المترتبة له على المؤجر والمختصة بالمأجور.

١٠٤٣ ـ وفقاً للقواعد القانونية العامة يحق لكل شخص دائناً كان او مديوناً اذا كان حقه مستحق الاداء ان يستعمل حق الحبس عند التنفيذ اذا تقاعس الفريق الاخر في تنفيذ ما يجب عليه.

وعندما يقوم المستأجر باصلاحات ضرورية كانت في الاساس على عاتق المؤجر او قام بترميمات مستعجلة حفاظاً على المأجور ولاجل الانتفاع به وفقاً لما اعدّ له. وفقاً لما ورد في المواد ٥٤٧ وما بعدها من هذا القانون فقد إعطته المادة ٥٨٢ اعلاه حق حبس المأجور من اجل استيفاء الديون المترتبة له على المأجور والمختصة به.

* * *

المادة ٥٨٣ - اذا انشأ المستأجر بنايات او اغراساً او غيرها من التحسينات التي زادت في قيمة المأجور، وجب على المؤجر ان يعيد اليه في نهاية الاجارة إمّا قيمة النفقات واما قيمة التحسين على شرط ان تكون تلك التحسينات قد اجريت مع علمه ودون معارضته.

والاّ فيحق للمؤجر بعد اقامته البرهان على ان تلك التحسينات لا تعود عليه بفائدة ما، ان يطلب من المستأجر نزعها وتعويضه عند الاقتضاء عن الاضرار التي تصيب العقار من هذا النزع.

اما اذا آثر المؤجر ان يحتفظ بالتحسينات ويدفع احدى القيمتين المتقدم ذكرهما، فيجوز للقاضي ان يعين مهلاً لادائها.

انشاءات واغراس.

١٠٤٤ - ان النظام القانوني للتحسينات والانشاءات والاغراس المنفذة من المستأجر على الشيء المأجور يبقى متقلباً بسبب عدد وتعقيد المشاكل والاجتهاد المتضارب المبني على الخطأ في تفسيره(١).

---

(1) Maurice Picard, Traité III N°s 278 et s - Aubry, Rau et Esmein, V § 367, p. 248 - Baudant et Lerebourgs - Pigeonnière IV par Voirin N° 522 - Ripert et Boulauger, II, N° 2748.

فالتحسينات التي يقوم بها المستأجر على الشيء المأجور خارجاً عن كل اتفاق بصددها يعملها على مسؤوليته، وليس له الحق في التعويض من المؤجر حتى ولو زادت من قيمة الشيء المأجور. فلا يمكن الزام المؤجر بمصارفات على اشغال لم يوافق عليها. فالمستأجر لا يملك دعوى الفضالة لأنه يعمل لمصلحته الخاصة ولا دعوى الاثراء غير المشروع للسبب نفسه وللانتفاع الاكبر الذي يمكن ان يستفيد منه.

اما من ناحية المؤجر فانه لا يملك اي حق على التحسينات لأنه يفترض بأن المستأجر يمكنه طلب استعادتها، وليس له سوى طلب الشيء المأجور في الحالة التي كان عليها عند الدخول في الانتفاع للمستأجر، ويعود لهذا الاخير حق انتزاع التحسينات وكل ما يمكن استعادته لاعادة الشيء المأجور الى حالته الاولى.

وهذا ما اشار اليه القانون المدني الفرنسي[1] في الفقرة الثانية من المادة ادناه.

وما دام ان القانون يمنع المستأجر ان يعدّل في شكل المأجور. لذلك يمكن للمؤجران يعارض في اي انشاءات او اغراس. ومن ناحية اخرى ان ملكية الانشاءات والاغراس تبقى ملكاً للمستأجر خلال مدة الاجارة وبالتالي يحق له ازالتهما.

---

(1) Art 555 du C. Civ. fr.

ولكن غالباً ما تكون هذه الامور متفقاً عليها في عقد الايجار وبالتالي تكون البنود المتعلقة بها هي المفروضة على الفريقين.

- اما عند عدم وجود اتفاق بشأنها يكون صريحاً او ضمنياً عند ذلك تطبق الامكانيات التالية:

١ - وفقاً للقواعد القانونية العامة وهي تنص على ان ملكية الارض تخوّل صاحبها الحق في جميع ما ينتجه العقار، وفي ما يتحدّ به سواء أكان ذلك الاتحاد او الانتاج طبيعياً او اصطناعياً.

علماً بأن الابنية والاغراس القائمة على عقار يفترض ان صاحب الارض اقامها على نفقته وانها تخصه، اذا لم تقم البينة على العكس[١].

٢ - فاذا اثبت المستأجر انه هو الذي اقام الانشاءات وزرع الاغراس يكون للمالك المؤجر عند انتهاء الايجار الخيار بين:

- اما نزع الانشاءات والاغراس عنها.

- واما ابقائها ولكن شرط ان يعوض عنها على المستأجر.

- وبما ان الانشاءات والاغراس التي اقامها المستأجر تبقى ملكاً له حتى انتهاء الاجارة فيكون له حقوق الملكية والموجبات الناشئة عنها.

---

(١) المادة ١٢ و١٣ من القرار رقم ٣٣٣٩/١٩٣٠ قانون الملكية العقارية.

٣ ـ وعندما يتبين ان الانشاءات والاغراس قد اجريت بعلم المؤجر ودون معارضته يجب عليه دفع قيمتها او قيمة التحسين الناتج عنها. وفي الحالة الثانية اي اذا حصلت دون علمه او بالرغم من معارضته او اذا كانت دون فائدة له فله الحق بنزعها وتعويضه عند الاقتضاء بالضرر الحاصل عن نزعها. ويكون له الحق بطلب ازالتها فوراً وخلال مدة الايجار[1]. وللمؤجر الخيار اذا اراد الاحتفاظ بها ان يدفع اما قيمة النفقات او قيمة التحسينات كما اوضحت المادة ٥٨٣ اعلاه.

التحسينات في الماجور.

١٠٤٥ ـ يجب الملاحظة بأن التحسينات ممكن ان تنشأ عن انشاءات واغراس كما تنشأ عن تزيينات مثل الديكور للتجميل دون تغيير في كيان البناء او تخريبه[2].

وفي هذه الحالة لا يمكن اعتبار هذه التحسينات مخالفة لشروط العقد ولا تشكل اساءة لاستعمال المأجور وبالتالي سبباً لاسقاط المستأجر من حق التمديد القانوني.

ولكن اذا تبين ان المستأجر قد انشأ في حديقة المأجور خيمة

---

(١) د. السنهوري ـ الوسيط الجزء ٦ عدد ٤٣٢ ص ٦٢٥.

(٢) قرار محكمة استئناف بيروت المدنية الخامسة رقم ٧٢١ تاريخ ٦٨/٥/١٠ ـ حاتم ج ٧٩ ص ١١.

من قساطل حديد وقماش وخزانة دون ان يكون مرخصاً له من المؤجر فيقتضي الزام المستأجر بازالتهما[1].

ويكون للمؤجر حق طلب ازالة الانشاءات والاغراس اذا لم يكن قد وافق عليها صراحة او ضمناً، وذلك خلال مدة الايجار.

غير ان الانشاءات التي يقيمها المستأجر والتي تحدث تحسيناً للمأجور وبامكان المؤجر ان يزيلها عند نهاية المأجور دون تعويض المأجور للضرر وامكانية اعادة المأجور الى حالته الطبيعية عند بدء الاجارة فانها لا تؤدي الى فسخ العقد[2].

كيفية دفع التعويض عن التحسينات.

جاء في الفقرة الاخيرة من المادة ٥٨٣ اعلاه بأن المؤجر اذا طلب الاحتفاظ بالتحسينات وبدفع قيمة الانشاءات او قيمة التحسين فيمكن للقاضي ان يقسط التعويضات الواجب اداؤها للمستأجر وذلك تمشياً مع واقع الحال اذ يمكن ان تكون هذه التعويضات تناهز مبالغ ضخمة فيأتي القضاء لمساعدة المؤجر في الايفاء.

---

(١) قرار محكمة استئناف بيروت المدنية الخامسة رقم ٥٨٢ تاريخ ٧٢/٤/١٧ - حاتم ج ١٦٥ ص ٤٥٥.

(٢) قرار محكمة استئناف بيروت المدنية الخامسة رقم ٧٧٣ تاريخ ٥٤/٦/١٨ - حاتم ج ٢٠ ص ٦.

هذا ولا بدّ من العودة الى المادة ٥٨٢ السابقة والتي تعطي المستأجر **حق حبس المأجور** من اجل استيفاء الديون المترتبة له على المؤجر والمختصة بالمأجور.

*   *   *

الجزء الرابع
في حق التنازل عن الاجارة وحق المستأجر في الايجار

المادة ٥٨٤ - يحق للمستأجر ان يؤجر كل المأجور او جزءاً منه وان يتنازل لغيره، ما لم يكن قد نص في العقد على منعه من الايجار او التنازل او كان هذا المنع مستفاداً من ماهية الشيء المأجور.

ان منع التنازل عن الاجارة لا يفيد منع المستأجر من الايجار ما لم يكن مصرحاً به.

على ان منع المستأجر من الايجار يفيد منعه من التنازل لغيره ولو مجاناً وان لم يصرح بهذا المنع.

ومنع المستأجر من الايجار يجب ان يفهم بمعناه المطلق فهو يستلزم منعه من الايجار حتى ولو كان مختصاً بجزء من المأجور او كان الغرض منه احلال شخص آخر ولو كان مجاناً.

واذا شرط للمستأجر حق الايجار او التنازل برضى المؤجر فليس للمؤجر ان يرفض الايجار او التنازل لغير سبب مشروع.

التفريق بين التنازل والتأجير من الباطن.

١٠٤٦ ـ ان التنازل عن الاجارة والتأجير الثانوي هما عقدان مختلفان، فالاول هو نقل حق التصرف الناتج عن الاجارة الى المتنازل له، بينما الثاني هو عقد جديد بين المستأجر الاساسي والمستأجر الثانوي، وتطبق على الاول قواعد البيع بينما تطبق على الثاني قواعد الايجار(١).

وان الاختلاف في طبيعة هذين العقدين يؤدي الى النتائج التالية:

ـ ان المستأجر الثانوني يمكنه المطالبة بأن يسلّم المأجور اليه في حالة جيدة من جميع نواحيه(٢) بينما المتنازل له يتسلم الشيء في الحالة التي هو عليها(٣) كما يجري في معاملات البيع.

---

(1) Encyc. Dal. Dt. Civ. V° louage N° 595.

(٢) المادة ٥٥٩ السابقة المرادفة للمادة ١٧٤٠ من القانون المدني الفرنسي.

(٣) المادة ٤١٤ موجبات المرادفة للمادة ١٦١٤ من القانون الفرنسي.

- ان المؤجر يستفيد من الافضلية على المنقولات في المأجور فيما يعود لدفع بدلات الاجارة على سائر دائني المستأجر ولا يعود هذا الحق للمتنازل له(1).

- ان المتنازل له يحل محل المتنازل بجميع ما له من حقوق وموجبات. بينما يطبق على المستأجر من الباطن ما ورد من احكام في عقد الاجارة الذي يختلف عن عقد اجارة المستأجر الاساسي لا سيما في البدلات.

- ان التنازل عن الاجارة يجب ابلاغه الى المؤجر. وعند عدم حصول التبليغ وجهل المؤجر للتنازل تبقى العلاقات ما بين المؤجر والمستأجر الاصلي(2). وذلك حتى يمكن التذرع بالتنازل بوجه الغير.

ويبقى لقضاة الاساس سلطة الفصل لمعرفة ما اذا كان هنالك تنازل او اجارة ثانوية وذلك بالاستناد الى الوصف ونوايا الفريقين والقرائن مثل التأجير الجزئي او دفع الاقساط شهرياً.

بناء عليه فقد افاضت المادة ٥٨٤ في التدقيق بصراحة المنع وما تتناوله من حظر على المستأجر في التعامل بالاجارة.

فقد ورد في الفقرة الاولى منها ان المنع يتناول التنازل

---

(1) المادة ٥٧١ موجبات المشابهة للمادة ٢١٠٢ فرنسية.
(2) Com. 22 oct. 1952, J.C.P. 1953, IV, 43.

والايجار او انه يستفاد من ماهية الشيء.

فاذا تناول المنع العمليتين معاً اي التنازل والايجار من الباطن كان المنع مطلقاً ولا يمكن التدقيق فيما اذا كان هذا المنع يرتكز على سبب شرعي(1). وتناولت الفقرة الثانية من المادة اعلاه بأن منع التنازل لا يفيد منع التأجير الاّ اذا كان مصرحاً به.

وهذا يظهر ان التأجير الثانوي يسمح به اكثر من التنازل.

على ان منع المستأجر من الايجار يتضمن منعه من التنازل لغيره ولو مجاناً وان لم يصرح بهذا المنع.

وذلك ان السماح بأي من الامكانيتين سوف تدخل شخصاً ثالثاً في العلاقات التعاقدية ولأن هذا الشخص يدعى الى دفع موجبات المستأجر وفي الحالتين يبقى المستأجر الاساسي ملزماً بموجبات الايجار.

فالعلاقات ما بين ثلاثة اشخاص تصبح معقدة فالاجارة الثانوية تصبح مستقلة عن الايجار الاساسي. ولكنها تتعلق بالمستأجر الاصلي بما يختص بانتهاء العقد الاساسي لأنه ينهي معه الايجار الثانوي(2).

---

(1) Guillouard, 1 , N° 328 - baudry - Lacantinerie et Wahl I, N° 1082 - Aubry et Rau, V, § 368, note 6.
(2) Civ. 3e, 10 oct. 1979; Bull Civ. III, N° 173.

ومن نواحي اخرى تجري الامور وكأن الاجارة الثانوية غير موجودة لأن المستأجر الاصلي يبقى ملزماً بكل الموجبات ويسأل عن الانتقاصات المنسوبة الى المستأجر الثانوي(١). ولكن في نواحي اخرى تظهر اهمية الاجارة الثانوية لأن المؤجر الذي لم يدفع له البدل يمكنه مطالبة المستأجر الثانوي.

اما بصدد ماهية حق المستأجر اذا كان شخصياً او عينياً فقد جرى سابقاً سجال كبير على هذا الأمر وتذرع كل فريق باسباب وجيهة تشدّ من ازره وقد انتهى الامر باعتبار حق المستأجر شخصياً لأنه لا يمكنه الصترف بالشيد الاّ بواسطة مالكه وليس له حق عيني على المأجور بل حق شخصي ازاء المؤجر.

وبما ان دعاوى المستأجر ليست عينية يراد اثبات ملكية حق عيني بل هي تصرفية تقتصر على اثبات التصرف بحق عيني وفقاً لما نص عليه قانون اصول المحاكمات المدنية(٢).

حق المستأجر بالتنازل او تأجير الشيء المأجور.

١٠٤٧ ـ يتبين من المادة ٥٨٤ اعلاه انها تقر بحق المستأجر في التنازل او تأجير الشيء المأجور. وبالتالي فان الاصل هو ايجابي اي الترخيص للمستأجر بذلك.

---

(1) Civ. 3e, 13 juin 1969, Bull. Civ. III, N° 480.

(٢) المادة ٤٤ من ق. إ. م. م.

ولكن المادة المذكورة استدركت بأنه يجوز ذلك ما لم يكن قد نص في العقد على منع التنازل او التأجير الثانوي.

وبما ان شخصية المستأجر لها اعتبار خاص في نظر المؤجر لسهولة المعاملات مع مستأجر حسن السيرة والمعاملات من الاصطدام بمستأجر صعب المراس وسيء المعاملة، لذلك وهب القانون الحق للمؤجر ان يمنع المستأجر سواء من التنازل عن الاجارة او التأجير الثانوي لها. بتسديده وفقاً لما هو ملزم نحو المستأجر الاصلي.

غير ان التنازل والتأجير الثانوي قد تعدل بمفعول القوانين الاستثنائية.

وبما ان منح المستأجر حق التأجير لا يستتبع منحه حق التنازل عن الايجار لأن التنازل يفيد انقطاع العلاقة التأجيرية بين المستأجر الاصلي والمؤجر بفعل تخلي المستأجر الاصلي برضاه عن المأجور. وبالتالي فان اسقاط حق المستأجر الاساسي من التمديد القانوني بسبب تنازله عن المأجور الى الغير دون موافقة المالك الخطية وخلافاً لعقد الايجار وبالتالي اسقاط اجارة المتنازل له تبعاً لذلك والزامه بالاخلاء(١).

(١) قرار القاضي المنفرد في بيروت رقم ٩٥/٥٩٩ تاريخ ٩٥/٣/٣١ ـ العدل سنة ١٩٩٦ ص ٢٢٨.

واضافت محكمة التمييز بقولها[1].

ان المادة ٥٨٤ موجبات تفرق بين حق المستأجر بتأجير المأجور كلياً او جزئياً وبين حقه بالتنازل عن الاجارة ففي الحالة الاولى تكون علاقة هذا المستأجر الثانوي علاقة مؤجر بمستأجر وتخضع بالتالي لقوانين الايجارات.

وفي الحالة الثانية تكون علاقته بالمتنازل له علاقة بائع بمشتري وخاضعة للاحكام القانونية التي ترعى عقد البيع.

قوانين الايجارات الاستثنائية ومفاعيلها.

١٠٤٨ ـ ان قوانين الايجارات الاستثنائية خالفت المادة ٥٨٤ اعلاه بما يتعلق بحق المستأجر ان يؤجر او يتنازل لغيره عن المأجور.

فقد جاء في الفقرة ح من المادة الثالثة من قانون الايجارات الاستثنائية لعام ١٩٦٢ على ان حق المستأجر وشاغل العقار بالتمديد القانوني يسقط ويحكم عليه بالاخلاء اذا اجر كامل المأجور بدون موافقة المؤجر الخطية. ويتناول الاخلاء المستأجر الثاني.

ويتبين من ذلك ان الاسقاط يجري فقط على تأجير كامل

---

(١) قرار محكمة التمييز الاولى هيئة اولى رقم ١ تاريخ ٧٠/١/١٢ ـ العدل سنة ١٩٧٠ ص ٢١١.

المأجور وليس على جزء منه.

وقد جاء في المادة العاشرة من هذا القانون ان هذا التأجير يوجب دفع نصف البدل عن القسم المؤجر بدون اثاث وربعه عن القسم المؤجر مع اثاث.

ثم جاء القانون رقم ٩٢/١٦٠ المعدل فاورد في الفقرة ج من المادة العاشرة ما يلي:

«يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه او على من يحل
«محله قانوناً بالاخلاء اذا تنازل عن المأجور او اجره كلياً او جزئياً
«دون موافقة المالك الخطية او خلافاً لعقد الايجار الاساسي او
«الممدد. وفي هذه الحالة يقتضي ادخال المستأجر الثانوي او المتنازل
«له في المحاكمة.

عدم الرجوع عن رضى المؤجر.

١٠٤٩ ـ اذا اشترط للمستأجر حق الايجار او التنازل برضى المؤجر فلا يمكن للمؤجر ان يعود عن رضاه مثلاً اذا قبض الاجرة مباشرة من المتنازل له او من المستأجر الثانوي مما يدل على رضاه فهل يمكنه مجدداً ان يرفض التنازل او التأجير؟

اشارت الفقرة الاخيرة من المادة ٥٨٤ اعلاه بأنه لا يمكن للمؤجر الرفض لغير سبب مشروع. مثلاً اذا جرى التأجير الى

المستأجر الثانوي الذي بدأ يستعمل المأجور بصورة سَيئة اضرت به وعرضته فيكون التراجع عن رضى المؤجر مقبولاً لأنه يرتكز على سبب مشروع او ان المأجور استعمل في غير الغاية المعدّ لها. ولا يمكنه التراجع فيما عدا ذلك مثل التراجع عند العلم بأن المستأجر الثانوي يمت الى دين آخر او عرق race آخر. او ينتسب الى نقابة او حركة سايسية.

* * *

المادة ٥٨٥ ـ وفي كل حال لا يجوز للمستأجر ان يتنازل او يؤجر الشيء لاستعمال يختلف عن الاستعمال المعين في العقد او المستفاد من ماهية الشيء او لاستعمال يكون اثقل عبئاً.

١٠٥٠ ـ من البديهي القول بأن الفرد لا يمكنه التنازل او التأجير عن حقوق لا يتمتع بها قانوناً فاذا كان الشيء المؤجر يستعمل لغرض معدّ له او ان العقد تضمن وجهة الاستعمال المفروضة على المستأجر الاساسي فذلك يمنعه من اعطاء ما لا يملكه او يتمتع به قانوناً.

وقد ورد في المادة ٥٦٨ السابقة بأنه من المفروض على المستأجر استعمال المأجور بحسب الغرض الذي اعدّ له اي الغرض الذي عين في العقد، مع اجتناب الافراط وسوء الاستعمال.

وهذا ما اكده القانون الفرنسي[1] : حصر استعمال المأجور في الغاية المعدّ لها. خصوصاً اذا كان الاستعمال يحمّل المأجور اعباءاً ثقيلة يمكن ان تقوده الى التلف او الهلاك.

وبالاختصار ان ما منع على المستأجر الاصلي هو ممنوع على المستأجر الثانوي.

* * *

---

(1) Art 1719 et 1929 du C. Civ fr.

المادة ٥٨٦ ـ يكفل المستأجر الاصلي من يؤجره، او يتنازل له عن الاجارة، ويبقى ملزماً تجاه المؤجر بجميع الموجبات الناشئة عن العقد ويزول هذا الالتزام:

اولاً: اذا استوفى المؤجر مباشرة بدل الايجار من يد المستأجر الثاني او المتنازل له بدون ان يبدي اي تحفظ في شأن حقه على المستأجر الاصلي.

ثانياً: اذا رضي المؤجر صراحة بايجار المستأجر لشخص آخر او بتنازله عن الاجارة له بدون ان يبدي اي تحفظ في شأن حقه على المستأجر الاصلي.

ضمانة المستأجر الاصلي.

١٠٥١ ـ ان المادة ٥٨٦ اعلاه ابقت المستأجر الاصلي ضامناً للمتنازل له او المستأجر الثانوي نحو المؤجر في الالتزامات التي كانت متوجبة عليه نحو المؤجر والتي انتقلت الى المتنازل له او المؤجر الثانوي ويصبح المستأجر الاصيل في هذا الموقف بمثابة كفيل لهما ازاء المؤجر.

واذا طالب المؤجر المتنازل له او المستأجر الثانوي بالبدلات او بتعويض عن تلف او هلاك المأجور ووجده معسراً فانه يرجع

بالضمان على المستأجر، ويكون هذا الضمان ناشئاً عن عقد التنازل(١).

وفي هذه الحالة يصبح للمؤجر مدينان: المتنازل له والمستأجر الاصلي.

١٠٥٢ - واشارت المادة ٥٨٦ اعلاه في فقرتها الثانية ان الضمان يزول:

أولاً: اذا استوفى المؤجر مباشرة بدل الايجار من يد المستأجر الثاني او المتنازل له دون تحفظ تجاه المستأجر الاصلي.

وتعني هذه الفقرة ان المؤجر قبل اجراءات المستأجر الاصلي بصورة ضمنية لأنه يكون قد قبض البدل من المستأجر الثانوي دون تحفظ وهو يبين بذلك انه اعتبر المتنازل له او المستأجر من الباطن هما المدينان وحدهما دون ضمانة اخرى لهما فيكون بذلك قد تخلى عن التزام المستأجر الاصلي. او ان يكون قد قبل اشغال المتنازل له دون اعتراض او ان يطالب المؤجر المتنازل له او المستأجر الثانوي بدفع الاجرة او التزامات اخرى مثل الترميمات الضرورية او تعويض عن تلف اصاب الشيء المأجور دون تحفظ تجاه المستأجر الاصلي.

علماً بأن التنازل او التأجير الثانوي المخالفين والمعيوبين يعطيان

---

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ٤٧٧.

للمؤجر الحق بطرد الشاغل(1).

ثانياً: كما يزول اذا جاء قبول المؤجر ورضاه بالايجار الثانوي او التنازل بصورة صريحة ودون اي تحفظ فيما يعود للمستأجر الاصلي.

وهذا ما يسقط الكفالة عن كاهل المستأجر الاصلي ويعلن براءة ذمته منها وكذلك عن الايجار بالذات. ما دام ان المؤجر قد قبل صراحة بواقع الحال.

ويقع على المستأجر الاثبات بقبول المؤجر وما ينتج عنه من براءة ذمته.

* * *

(1) Planiol et Ripert T.X. N° 554 p. 771 - Guillouard,I,N° 332 - Baudry - Lacantinerie et Wahl,I,N° 1108.

المادة ٥٨٧ ـ ان المستأجر الثاني او المتنازل له عن الاجارة، يكون ملزماً مباشرة تجاه المؤجر بقدر ما يكون للمستأجر الاصلي في ذمته من الدين وقت الانذار المرسل اليه، ولا يمكنه ان يحتج بما دفعه مقدّماً للمستأجر الاصلي الاّ في الحالتين الاتيتين:

اولاً: اذا كان الدفع منطبقاً على العرف المحلي.

ثانياً: اذا كان مثبتاً بسند ذي تاريخ صحيح.

المادة ٥٨٨ ـ للمؤجر في جميع الاحوال التي يحق له فيها مقاضاة المستأجر الاصلي، ان يقيم الدعوى مباشرة على المستأجر الثاني او على المتنازل له مع بقاء حقه في مقاضاة المستأجر الاصلي، ويحق للمستأجر الاصلي دائماً ان يتدخل في الدعوى.

بالنظر لتداخل وارتباط المادتين اعلاه فقد رأينا شرحهما معاً.

حقوق المؤجر بالنسبة للمتنازل له او المستأجر الثانوي.

١٠٥٣ ـ اعطت المادتان اعلاه الحق للمؤجر بدعوى مباشرة ضد

المتنازل له او المستأجر الثانوي بما يحق له من دين بتاريخ الانذار.

وذلك ان المتنازل له او المستأجر الثانوي قد حلّ محل المستأجر الاصلي بما له من حقوق وعليه من واجبات وفقاً لعقد الايجار المنظم بين المؤجر والمستأجر الاصلي.

وبالرغم من وجود ثلاثة اشخاص اساسيين فان القانون اللبناني تسهيلاً لحقوق المؤجر الزم المستأجر الثاني او المتنازل مباشرة تجاه المؤجر كما منح المؤجر في المادة ٥٨٨ اقامة الدعوى مباشرة على هذين الاثنين كلما توفرت له حقوق تجاه المستأجر الاصلي مع الاحتفاظ بحقه تجاه هذا الاخير وذلك حفاظاً على حقوقه والاّ لتعرض المؤجر الى اقامة دعوى غير مباشرة مما يخضعه لمزاحمة دائني المستأجر الاصلي في البدلات(١) المتوجبة للمؤجر.

وبالرغم من ان الفقه الفرنسي حصر هذا الحق للمؤجر عندما يكون قد قبل التأجير الثانوي او ان يكون في عقد الايجار الاساسي بنداً بهذا المعنى(٢) فان المادتين اعلاه اقرتا الزام المتنازل له والمستأجر الثاني مباشرة تجاه المؤجر، كما منحتا المؤجر في جميع الاحوال التي يحق له فيها مقاضاة المستأجر الاصلي ان يقيم الدعوى مباشرة عليهما مع الاحتفاظ له بمقاضاة المستأجر الاصلي.

---

(1) Aubry et Rau,V,§ 368, 4 texte note 21 - Baudry - Lacantinerie et Wahl, III, N°s 1170 à 1180.
(2) Planiol et Ripert T.X. N° 561.

حدود حق المستاجر الاساسي.

١٠٥٤ ـ ان المادة ٥٨٧ حصرت حقوق المؤجر تجاه المستأجر الثانوي بقدر ما يكون للمستأجر الاصلي في ذمته بتاريخ الانذار المرسل اليه ولكنها حملته ما سبق ودفعه للمستأجر الاصلي(١).

وتكون دعوى المؤجر على المستأجر الثانوي مقصورة على البدلات الثابتة بذمته(٢) ويتوجب على هذا الاخير منذ استلام انذار المؤجر ان يدفع للمؤجر فقط.

ولا يمكن للمستأجر الثانوي. ان يحتج بما دفعه مقدّماً للمستأجر الاصلي الاّ في حالتي: انطباق الدفع على العرف المحلي، او اثبات الدفع بسند ذي تاريخ صحيح.

واذا لم تتوفر للمستأجر الثانوي هاتان الحالتان فانه يتوجب عليه ان يدفع مرة ثانية للمؤجر ويرجع على المستأجر الاصلي بما دفع له.

وقد توخى القانون عند حصر حق المستأجر الثانوي بالاحتجاج عما سبق ودفعه للمستأجر الاصلي هو التخوف من التواطؤ الممكن حصوله بينهما على حساب وخسارة المؤجر.

* * *

---

(1) Art 1753 du C. Civ. fr.

(٢) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ٤٩٠ ص ٧٤٠.

المادة ٥٨٩ ـ ان التنازل عن الايجار يخضع للاحكام المختصة بالتنازل عن دين الدائن ويكون من لازمه ان يقوم المتنازل له مقام المتنازل في الحقوق والموجبات الناشئة عن العقد مع مراعاة احكام المادة ٥٨٦.

الاحكام المختصة بالتنازل.

١٠٥٥ ـ فيما يتعلق بالاحكام المختصة بالتنازل يجب على المتفرغ ان يسلم الى المتفرغ له سند الدين وان يخوله كل ما لديه من الوسائل لاثبات الحق المتفرغ عنه وهو يضمن وجود الحق المتفرغ عنه ما عدا ملاءة المديون.

كما ان التفرغ لا يعد موجوداً بالنظر لشخص ثالث الاّ بابلاغه الى المديون او بقبول المديون بتصريح موثق لهذا التفرغ[1].

ويكفل المستأجر الاصلي من يتنازل له عن الاجارة ويبقى ملتزماً تجاه المؤجر بجميع الموجبات الناشئة عن العقد. الاّ اذا استوفى المؤجر مباشرة بدل الايجار من المتنازل له دون ابداء تحفظ تجاه المستأجر الاصلي[2].

---

(١) المادة ٢٨٣ و٢٨٤ موجبات.

(٢) المادة ٥٨٦ موجبات.

وان عملية الانتقال لا تتضمن فقط التفرغ عن الدين لمصلحة المتفرغ له بل ايضاً انتقال الاعباء القائمة على دفع البدل وتنفيذ شروط العقد[1]. وان اجتماع الوجهتين الدائنة والمدينة تظهر جيداً تنازلاً عن العقد[2]. وانه يتوجب على المتفرغ ان يبلغ المؤجر بهذا الانتقال.

غير انه اذا ثبت ان المؤجر قد قبل بالتفرغ فليس له الاعتراض عليه[3].

وان التنازل الصحيح يضع المستفيد منه في موقف المستأجر وبالواقع الدائن المباشر للمؤجر ويمكنه المطالبة بالانتفاع الهادىء من الشيء[4]. الاّ ان التنازل لا يحرر المتفرغ من موجباته تجاه المتعاقد معه الاّ اذا ثبت ان المؤجر قبل باعفاء المستأجر الاساسي من كل موجباته تجاهه[5].

---

(1) Soc. 12 nov. 1954,D, 1955,22, Rev. trim. dr. Civ. 1955, 334 obs. Carvonnier.
(2) Tr. de ds. Civ. les principaux contrats, Jacques Ghestin N° 21207.
(3) Civ. 3e, 5 mai 1975: Bull. Civ. III, N° 150.
(4) Malaurie et Aynès N° 694.
(5) Civ. 3e, 15 janv. 1992, Gaz. Pal. 4 - 5 nov. 1992.

الباب الثالث

في انتهاء اجارة الأشياء

De L’extinction du louage des choses

الفصل الأول

في حلول الأجل

Avenement du terme

المادة ٥٩٠ - اجارة الاشياء تنتهي حتماً عند حلول الأجل المتفق عليه بين المتعاقدين بدون حاجة الى طلب التخلية، مع مراعاة الاتفاق المخالف اذا وجد، ومراعاة الاحكام المختصة بايجار الاراضي الزراعية.

انتهاء الاجارة.

١٠٥٦ - عندما تنتهي مدة العقد تنقطع العلاقات بين المتعاقدين فيتوقف حق التصرف وموجب دفع البدل ويلتزم المستأجر باعادة الشيء وفقاً للحالة المتفق عليها.

وهذه الامور تنطبق في حالات انتهاء العقد بصورة عادية تحدث بحلول الاجل.

ولكن تحدث صعوبات خاصة عند حصول حوادث تؤدي الى فسخ الاجارة مثل هلاك الشيء المأجور او عدم تنفيذ العقد من قبل احد الفريقين. وعند عدم التنفيذ المعزو الى احد الفريقين فان الفسخ يتبعه تعويض. او بقاء المستأجر في المأجور بعد انتهاء الاجارة ودون دفع البدل(1).

وان الفسخ يخضع لطلب امام القضاء مسبوق بانذار الفريق المخالف.

حلول الاجل.

١٠٥٧ - ينتهي مفعول عقد الاجارة بحلول الاجل عندما تكون المدة محددة. ويصح عندئذ لكل فريق ان يضع حداً للعقد بصورة افرادية.

وليس من حاجة لاتباع اي شكل بل يكفي اظهار نية احد الفريقين لوضع حد للعقد.

وغالباً لاجل الاثبات يرسل كتاب مضمون يبلغ الى المرسل اليه

---

(1) Civ. 3eme, 10 janvier 1990; Bull. Civ. III, N° 8.

فيكون الحدّ النهائي للعقد[1] وذلك دون الحاجة لقبوله من الفريق الاخر[2].

واذا استمر المستأجر بعد التنبيه بالاخلاء في المأجور فيصبح شاغلاً دون حق او سند قانوني[3] وبالتالي يلزم الشاغل بتأدية عوض للمالك ويقدر العوض على نسبة القيمة التأجيرية[4].

وعندما يصبح المأجور مشغولاً دون مسوّغ شرعي اي اغتصاباً يصبح القضاء المعجل صالحاً للنظر بدعوى الاخلاء ليرفع يد الغاصب.

انتهاء المدة في الاراضي الزراعية.

تراجع المواد ٦١٥ و٦١٧ من هذا القانون.

تمديد الايجارات بموجب القوانين الاستثنائية.

١٠٥٨ - سبق واوضحنا ان الازمات الاقتصادية التي لحقت بالبلاد ولا سيما الحروب دفعت بالمشترع ان يتدخل في قضايا الايجارات لحماية المستأجرين من تصرفات المؤجرين.

---

(1) Soc. 3 nov. 1956; Bull. Civ. IV, N° 808.

(2) Civ. 3eme, 12 juillet 1988, Bull. Civ. III, N° 126.

(3) Civ. 3eme, 30 janvier 1969, Bull. Civ. III, N° 92.

(٤) المادة ٥٧٦ موجبات.

وقد بدأت التشريعات في هذا الموضوع والمتعلقة بتمديد عقود الايجارات. منذ القرار رقم L.R./٢١٣ في ١٩٣٦/١٠/٢١.

وكان آخرها هو القانون رقم ٩٢/١٦٠ المعدل بالقانون رقم ٣٣٦ تاريخ ٩٥/٥/٢٤ وقد نص في مادته الثانية بقوله:

بالرغم من كل اتفاق سابق مخالف **تمدّد** ضمن الشروط والاحكام الواردة في هذا القانون عقود ايجار العقارات المبنية المعقودة او الممدّدة قبل صدوره.

اما بصدد الاجور الجديدة في هذا الموضوع فيرجى مراجعة المادة ٥٤٣ من هذا القانون فيما يتعلق بحرية التعاقد.

الاشخاص المستفيدون من التمديد.

تراجع المادة الثانية عشرة من القانون رقم ٩٢/١٦٠.

انتهاء مفعول عقود الايجار في قوانين الايجارات الاستثنائية.

١٠٥٩ ـ تراجع المادة العاشرة من القانون رقم ٩٢/١٦٠ والمتعلقة بالاسقاط من حق التمديد. وكذلك المادة الرابعة عشرة من القانون المذكور.

الحالات التي يمكن فيها استرداد المأجور.

تراجع المادة الثالثة والمادة الخامسة عشرة من القانون رقم ٩٢/١٦٠.

الاستثناءات غير الخاضعة لقوانين الايجارات الاستثنائية.

تراجع المادة الثانية من القانون رقم ٩٢/١٦٠.

طلب التخلية.

١٠٦٠ ـ وان حلول الاجل كما ورد في المادة اعلاه ينهي الاجارة بدون الحاجة الى طلب التخلية. ولكن على سبيل الاستفاضة نوضح.

ـ ان طلب الاخلاء هو عمل قانوني يتضمن رغبة في انهاء الايجار، ولا يخضع لاي شكل كما المحنا اليه اعلاه. ويمكن ان يكون خطياً او شفهياً ولكن مع الاحتفاظ بصعوبة الاثبات[1]. لذلك كان من الاجدى اتباع الطرق الثابتة مثل ارسال كتاب مع اشعار بالوصول او بواسطة القضاء.

ـ واذا لم يكن الايجار مكتوباً. فلا يمكن للفريق طلب الاخلاء

(1) Aubry et Rau, V, § 369 note 25.

الاّ باتبـاع المدات المحـددة بالعـرف في المكان(١). على ان يصل الى المستأجر ضمن المدة التي تجيز طلب الاخلاء، مثلاً اذا هناك اشتراط بوجوب الاخـلاء ضمن مدة الشـهرين فـيجب حصـول التبليغ ضـمن المهلة المحددة(٢).

وللتوسع في هذا الموضوع حصراً يراجع(٣).

* * *

(1) Art. 1736 du C. Civ. fr.

(2) Baudry - Lacantinerie et Val. T. I, N° 1251.

(3) Planiol et Ripert T.X. N°s 631 et s.

المادة ٥٩١ ـ اذا لم يعين الاجل، عدت الاجارة معقودة لمدة سنة او ستة اشهر او اسبوع او يوم حسبما يكون البدل معيناً لسنة او لنصف سنة او لشهر الخ... وينتهي عقد الايجار بحلول احد هذه الاجال بدون حاجة الى طلب التخلية، ما لم يكن هناك عرض مخالف.

اشكال تحديد مدة الايجار.

١٠٦١ ـ ان التحديد لمدّة الايجار ينتج سواء عن الاتفاق او القانون.

فاذا لم يحدد الاتفاق مدة الايجار فتعد الاجارة معقودة لمدة سنة او ستة اشهر او اسبوع او يوم وذلك باتخاذ المدة التي تحسب على اساسها البدلات. فاذا اتخذت المدة اساساً لحساب الاجرة وكانت سنة يكون العقد لمدة سنة، وهكذا دواليك. وينتهي العقد بحلول هذه الآجال.

فاذا قيل ان اجارة الشقة تساوي الف دولار في السنة وتكون المدة هي الوقت المحدد لدفع الاجرة اي سنة وعند انتهائها ينتهي مفعول عقد الايجار دون حاجة الى طلب الاخلاء ما لم يكن هنالك عرف مخالف. فيكون الايجار بمثابة ايجار محدد المدة[1].

(1) Baudry - Lacantinerie et Wahl, II, N° 1216.

وتكون الاجارة لمدة شهر اذا كان العقد قد حدد بأن البدل يكون كذا في الشهر، ولمدة يوم اذا تحدد البدل عن اليوم الواحد(1).

* * *

(1) Art 1758 du C. Civ. fr.

المادة ٥٩٢ ـ اذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر واضعاً يده على المأجور، عدّ الايجار مجدداً وبالشروط عينها وللمدة نفسها اذا كان الايجار معقوداً لمدة معينة.

واذا لم تكن المدة معينة، حق لكل من المتعاقدين ان يفسخ العقد، غير انه يحق للمستأجر ان يستفيد من المهلة المعينة بمقتضى العرف المحلي لاخلاء المكان.

استمرار وضع المستأجر يده على المأجور.

١٠٦٢ ـ بعد مراعاة قوانين الايجار الاستثنائية بصدد تمديد آجال عقود الايجار السابقة في العقارات المبنية. فقد اشارت المادة اعلاه الى تحديد عقود الايجار اذا كانت معقودة لمدة معينة وبقي المستأجر واضعاً يده على المأجور بالرغم من انتهاء مدة عقد الايجار.

وبعبارة اخري يتجدد الايجار ضمنياً، اذا بقي المستأجر شاغلاً المأجور بعلم المالك ودون اعتراض منه[1].

وذلك عندما لا يتضمن العقد شرطاً فاسخاً او ان المؤجر لم

---

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٩ عدد ٥١٨.

يبادر الى انذار المستأجر بفسخ العقد لانتهاء مدته (مع مراعاة قوانين الايجارات الاستثنائية).

اسباب الاستمرار في الاشغال.

١٠٦٣ - ان استمرار المستأجر في اشغال المأجور يجب ان يكون الدافع اليه النية في التجديد وليس امور اخرى مثل:

- حبس المأجور تحت يد المستأجر لاستيفاء ما يترتب له بذمة المؤجر من نفقات تحمّلها في اصلاحات لم تكن تتوجب عليه.

- او انه بقي في المأجور لمرض اصابه ومنعه من الانتقال لمأجور آخر.

- او لصعوبات طارئة في اجراء الانتقال والعوائق في نقل الاثاث او عدم توفر مأجور آخر.

ومن ناحية اخرى يجب ان يكون المؤجر عالماً باستمرار الاشغال وموافقاً على التجديد الضمني ولم يكن قد سارع باتخاذ اجراءات الاخلاء القانونية، او انه اجر الشيء الى شخص آخر.

التجديد الضمني.

١٠٦٤ - عند وجود عقد خطي بالايجار تحددت مدته واستمر المستأجر في اشغال المأجور **بمعرفة المالك** وعدم معارضته يكون

هناك تجديد ضمني للايجار(1).

وهو يفترض قرينة الرضى به عند الفريقين ويعود لقضاة الاساس تقديرها(2).

كما انه يفترض الاتفاق على شروط العقد فاذا تضمن العقد بنداً بزيادة بدل الايجار ولم ينفذه المستأجر فان التجديد الضمني ينعدم(3).

والتجديد الضمني الذي يحصل يتضمن نفس البنود والشروط الموجودة في العقد المجدد(4).

وعند حصول التنبيه بوقف الاجارة فلا يمكن التذرع بالتجديد الضمني حتى ولو استمر المستأجر في اشغال المأجور(5) لأن التنبيه بالتوقف عن اشغال المأجور يعني سقوط التجديد الضمني.

والتنبيه بالاخلاء يمكن ان يكون عند انصرام المدة وحتى بعدها فلا يوجد مهلة لذلك، ولكن يجب التنبه الى ان السكون المستمر من المؤجر خلال مدة كافية دون اعتراض يمكن ان يعتبر قبولاً ضمنياً

---

(1) Civ. 3e 14 juin, 1984; Bull. Civ. III, N° 118.
(2) Civ. 3e 16 mai, 1873; Bull. Civ. III, N° 348.
(3) Civ. 3e, 29 nov. 1972; Bull. Civ. III, N° 639.
(4) Com. 6 mai, 1953; Bull. Civ. III, N° 160.
(5) Art 1739 du C. Civ. fr.

من ناحيته في استمرار الاجارة، وهذا مجرد قضية واقعية تترك لتقدير قضاة الاساس[1]. ولربما يكون المؤجر قد غيّر نيته.

مدة الايجار غير معينة.

١٠٦٥ - اشارت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٢ اعلاه الى حالة عدم تعيين مدة الايجار فاعطت كل من الفريقين حق فسخ العقد ولكنها استطردت فاعطت المستأجر الاستفادة من المهلة المعينة بمقتضى العرف المحلي لاخلاء المكان.

وفي هذا المجال اذا لم يكن هنالك مدة محددة فان طلب انهاء العقد يحق لكل من الفريقين **لان العقود المؤبّدة ممنوعة**[2] باعتبارها تخالف النظام العام. غير انه يتوجب التفريق بين عقود الايجار السكنية والتجارية وعقود الايجار الزراعية.

وبصدد العقود الاولى يستفيد المستأجر من العرف المحلي للاخلاء.

اما العقود الزراعية فتعتبر مجددة الى حين جني المحصول المقبل كما سوف نراه عند دراسة المادة ٦١٦ موجبات.

---

(1) Aubry et Rau V, § 369 note 20 - Encycl. Dal. V° louage N° 768 - Juillouard, I, N° 411 et 416.
(2) Civ. 3e, 19 février 1992; Bull. Civ. III, N° 46.

هذا مع العلم بأنه من العودة الى نص المادة ٥٩١ السابقة التي اوضحت بأنه عند عدم تعيين الاجل فقد حددت المدة على اساس الموعد المتخذ كاساس لاحتساب الاجرة.

مفاعيل التجديد الضمني.

١٠٦٦ ـ اولاً: من جهة اولى ان التمديد الضمني ليس هو متابعة او تجديد للعقد الاساسي. بل هو عقد ايجار جديد مختلف في بعض نقاطه على العقد المنصرم[1]. ومن هذا تحصل النتائج التالية:

١ ـ حتى يكون هناك تمديد ضمني يتوجب ان يكون للافرقاء اهلية الاخذ وعطاء الايجار[2].

٢ ـ ان الضمانات التي كانت تحيط بتنفيذ الايجار السابق لا تطبق على الجديد[3].

٣ ـ اذا كان العقد الاساسي جارياً بموجب عقد موثق ويحظى بقوة التنفيذ فهذه لا تعطى للايجار الجديد[4].

---

(1) Ripert et Boulanger, II, N° 2758.
(2) Aubry et Rau, V, § 369 note 15.
(3) Pothier, louage, N° 367 - Guillouard, I, N° 421.
(4) Colin et Capitant, II, N° 1015.

٤ - اذا كانت الاجارة الاساسية ممنوحة لعدة مستأجرين وان واحداً منهم له الحرازة فان التجديد الضمني لا يعمل الاّ لصالحه فقط.

٥ - ان الكفالة شخصية كانت او عينية لضمان الايجار في التجديد الضمني لا تنتقل الا برضى الكفيل. ولكنها تنتقل في التمديد دون حاجة الى رضاه.

٦ - ان التجديد الضمني يعتبر ايجاراً جديداً ولهذا فان التعديلات الحاصلة بعد ابرام عقد الايجار الاساسي تسري على التجديد الضمني.

ثانياً: ان مدة الايجار الجديدة تصبح خاضعة لقاعدة الايجارات دون عقود خطية اي لمدة غير محددة.

ثالثاً: اما بقية الشروط (البدل والاعباء) فيطبق عليها العقد الاساسي(١).

* * *

(1) Planiol et Ripert T.X. N° 628.

المادة ٥٩٣ ـ ان الاستمرار على الانتفاع بالمأجور لا يفيد تجديد العقد ضمناً اذا كانت التخلية قد طلبت او كان احد الفريقين قد اتى فعلاً اخر من هذا القبيل يستفاد منه عدم رغبته في تجديد العقد.

هل يفيد الاستمرار تجديداً للاجارة.

١٠٦٧ ـ في الواقع انِ المدة الاساسية للايجار ليست هي ذاتها التي تنشأ من وقائع كل اجارة. وليس من النادر ان ترى ان العقد المفترض في الاساس لبعض الوقت، يبقى مستمراً وان المستأجر يبقى محرزاً للشيء.

ويحدث ذلك في موضوع المنقولات. فان مستأجر الآلية يفترض انه اراد تمديد مفعول العقد ولا يتعرض الاّ لدفع زيادة الاجرة الناتجة عن الاستعمال المستمر للشيء. ويعتبر العقد ساري المفعول مع بنوده وشروطه للمدة الاضافية.

اما في موضوع غير المنقول فان هذا الامر يأخذ شكل التجديد الضمني.

والتجديد الضمني يكون نتيجة الحالة الواقعية التي تظهر نية

الافرقاء في الرضى عن استمرارية العقد[1].

وان مبدأ التجديد الضمني يفرض بأن مستأجر البيت او الشقة يستمر بعد انصرام مدة الايجار المكتوب دون معارضة المؤجر فيعتبر انه شاغل للشيء بنفس الشروط حتى الاجل المحدد بعرف المكان.

وان التنبيه بالاخلاء عندئذ لا يعطى الاّ مع احترام المدد المعينة بالعرف المحلي.

وبالعكس.

١٠٦٨ - فان نص المداة ٥٩٣ اعلاه، المرادفة للمادة ١٧٣٩ من القانون المدني الفرنسي، اوضحت بأن مجرد الاستمرار على الانتفاع بالمأجور، لا يفيد تجديد العقد ضمناً اذا قام المؤجر بعمل يستفاد منه عدم الرغبة في تجديد العقد. وهذه الاعمال تكون اما:

- ان المبدأ المعروف هو ان الايجار ينتهي بانتهاء الاجل المتفق عليه.

- بتقديم طلب للاخلاء بعد انتهاء مدة الايجار الاّ اذا كان العقد يتضمن بنداً بتنفيذ الاخلاء دون الالتجاء الى طلب اخلاء.

---

(1) Tr. de dr. Civ. les principaux contrats, Jacques Ghestin N° 21202, p. 699.

- الانذار بطلب الاخلاء وعدم قبول التجديد يرسل قبل انصرام مدة الايجار.

- مبادرة المؤجر بتأجير الشيء الى شخص آخر.

- اذا كانت المدة محددة بصورة دورية مثل الموعد المتخذ كأساس لاحتساب الاجرة[1].

- التنبيه بالاخلاء المرسل من قبل المستأجر ايضاً.

وكل هذه الاعمال تعد قرائن عملية تحول دون افتراض التجديد الضمني كما ان قبض البدلات من المستأجر لا تعدّ رضوخاً اذ ان المستأجر ملزم بدفع هذا المبلغ ولو كان على سبيل العطل والضرر، والفقه مختلف بذلك. ومن الآجدى ان يحصل القبض مع تدوين التحفظ بذلك.

وان قبول المؤجر بتجديد الايجار لا يفرض من قبله عدم التذرع بالاخطاء المرتكبة سابقاً من المستأجر مثلاً عدم الصيانة[2].

*   *   *

(1) Planiol et Ripert T.X. N° 627 et bis.
(2) Civ. 3eme, 18 f´vrier 1987. J.R. 85.

المادة ٥٩٤ - في الحالة المنصوص عليها في المادة ٥٩٢ لا يمتد حكم الكفالات المعطاة للعقد الاول، الى الموجبات الناشئة عن تجديد العقد الضمني، اما الرهون وغيرها من وجوده التأمين فتظل قائمة.

الكفالات المعطاة للايجار الاول.

١٠٦٩ - حيث ان التجديد الضمني للعقد يجعل العقد الجديد يقوم مقام العقد السابق الذي زال وانقضى.

وما دام ان العقد الزائل يزيل معه الكفالات المتعلقة به من اي نوع كانت فانها تصبح دون موضوع. ـ

وهذا ما اكدته المادة ٥٩٤ اعلاه فمنعت امتداد حكم الكفالات المعطاة للعقد الاول الى الموجبات الناشئة عن تجديد العقد الضمني.

ومن المسلّم به ان التجديد هو عملية قانونية تقوم على انشاء موجب جديد يستبدل موجباً قديماً يزول(١). وان من شروط التجديد ان يزيل موجباً قديماً وينشيء موجباً جديداً يقوم مقام القديم.

وبالتالي لا تنتقل الكفالة مهما كان نوعها لضمان الايجار

(1) Encycl. Dall. V° Novation N° 1.

الجديد الاّ اذا رضي الكفيل بذلك.

الرهونات وبقية التامينات.

١٠٧٠ ـ اما الرهونات وبقية التأمينات فتظل قائمة.

وهذه التأمينات يكون المستأجر قد قدمها سابقاً. وذلك ان المستأجر يكون بواقع الحال قد ارتضى وما زال يصر على البقاء في المأجور مع نية تجديد الايجار فيحصل ذلك على اساس العقد السابق وانتقال التأمينات السابقة الى عقد الايجار المجدد.

وان التأمينات العقارية تتم بحكم القانون دون الحاجة للقيام باعمال جديدة لاعادة التسجيل، غير ان مرتبة هذه التأمينات تكون من تاريخ قيدها بالنسبة للايجار الجديد(١).

---

(١) شرح قانون الموجبات والعقود للقاضي زهدي يكن ج ٩ عدد ٣٥٢.

الفصل الثاني

في فسخ الاجارة

De la résiliation du louage

المادة ٥٩٥ ـ تفسخ الاجارة لمصلحة المؤجر مع الاحتفاظ له ببدل العطل والضرر عند الاقتضاء:

اولاً: اذا استعمل المستأجر الشيء المأجور لمنفعة غير التي أُعدّ لاجلها بحسب ماهيته او بمقتضى الاتفاق.

ثانياً: اذا اهمل المستأجر المأجور على وجه يفضي الى الحاق ضرر هام به.

ثالثاً: اذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الايجار.

حالات فسخ الاجارة لمصلحة المؤجر.

اولاً: اذا استعمل المأجور لغير الغاية المعدّ لها(١).

١٠٧١ ـ ان المستأجر ملزم باستعمال المأجور بموجب الاتفاق واذا لم يحدد الاتفاق كيفية الاستعمال يكون استعماله بحسب ما اعدّ له.

استعمال الشيء بحسب ماهيته.

١٠٧٢ ـ في الواقع يستعمل الشيء المأجور وفقاً لما هو معدّ له بحسب طبيعته ويرجع ذلك الى كيفية اعداد الشيء المأجور والغرض المعدّ له، والطريقة التي تدل على نية التأجير والاعلان عنها. وهل ان الشيء المأجور معدّ للسكن او للتجارة او للصناعة، ويدخل بذلك العرف والعادات المحلية.

واذا غيّر المستأجر وجهة استعمال المأجور وذلك بأن الحق به ضرراً اكيداً او رتب عليه اعباء اضافية او انه الحق به تغييراً جوهرياً في طبيعة النشاط الاساسي(٢). فيكون قد اساء استعماله

(1) Tr. de dr. Civ. les principaux contrats, Jacques Ghestin N° 21185, p. 684 - Planiol et Ripert T.X. N° 567. - Encycl. Dall. V° louage, N° 377.

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ٣٦٨.

(٢) قرار محكمة استئناف بيروت المدنية تاريخ ٥٤/٦/١١ ـ النشرة القضائية ١٩٥٤ ص ٥١٢ ـ وقرار محكمة استئناف جبل لبنان رقم ٤٣ تاريخ ٧٥/٢/٢٢ ـ حكيّم/كالوست ـ المصنف في قضايا الايجارات للقاضي شمس الدين ص ٢٢١.

وعرض العقد للفسخ[1].

كما لا يجوز للمستأجر ان يترك الشيء المأجور دون استعمال، لان هجرة المنزل السكني مثلاً يعرضه للتلف والخراب دون صيانة لعدم السكنى او النظافة او التهوئة. وهكذا اذا أُجرّت ارض زراعية فلا يمكن تركها حتى تبقى صالحة للزراعة والانتاج، وحتى تعاد الى المالك في الحالة التي كانت عليها سابقاً.

واذا كانت الغاية المعدّ لها الشيء غير واضحة صراحة في العقد فيمكن استخلاصها من معرفة المستأجر اذا لم يكن هنالك عنصر مخالف، فاذا عقد الايجار مع طبيب دون ذكر الغاية من الايجار فيمكن الاستخلاص بأن المؤجر كان راضياً عن ممارسة مهنة الطبابة في المأجور.

استعمال الشيء بمقتضى الاتفاق.

١٠٧٣ ـ يمكن ان ينصّ العقد صراحة على استعمال العين المؤجرة مثلاً ان تستعمل كبيت للسكن فلا يجوز استعمالها متجراً او مقهى واذا اجرت للزراعة فيكون المستأجر ملزماً باتباع نظام الزراعة المحدد في العقد، خصوصاً اذا كان التجاوز يعرض الشيء المأجور للضرر فيمكن في هذه الحالة فسخ العقد مع الاحتفاظ ببدل العطل والضرر.

---

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ٣٧١.

وقد تساءل الفقهاء لمعرفة ما اذا كان المؤجر يمكن حصوله على فسخ العقد بمجرد تعديل استعمال المأجور في غير الغاية المعد لها، أم ان عليه ان يثبت بأن هذا التعديل في الغاية قد احدث له ضرراً.

ولصالح الحالة الاولى[1] مع القول بأن المستأجر عليه ان ينتفع بالمأجور انتفاع الاب الصالح وهو موجب مضاف الى الزامه بالانتفاع وفقاً للغاية المعدّ لها المأجور.

ولصالح الحالة الثانية[2] يقال بأن المؤجر الذي لا يتضرر اطلاقاً من التعديل في استعمال المأجور لا مصلحة له بالدعوى غير ان القاضي يستخلص من الظروف فيما اذا كان الضرر هو الموجب للفسخ، الاّ ان محكمة التمييز الفرنسية اعلنت بأن الضرر ليس شرطاً للفسخ[3].

ثانياً: اذا اهمل المستأجر المأجور على وجه يفضي الى الحاق ضرر هام به.

١٠٧٤ - ان اول ما يفرض المستأجر ان يستعمل الشيء المأجور برعاية الاب الصالح.

---

(1) Aubry Rau et Esmein, V, § 367, p. 235 - Laurent XXV N° 263.
(2) Baudry - Lacantinerie - Pigeonnière et Brèthe de la Gressaye, XI, N° 500.
(3) Civ. 27 avril 1948 S. 1948, T. Bail N° 12 et s.

وبما ان من موجب المستأجر ايضاً ان يعيد المأجور الى المؤجر عند نهاية الاجارة في الحالة التي يكون عليها عند عقد الايجار فانه يصبح من الفروض عليه ان يستعمل المأجور على وجه لا يلحق به اي ضرر، طبعاً ما عدا الاستهلاك العادي.

وان اول ما يفرض على المستأجر ان يحصر انتفاعه بالمأجور طبقاً للبنود الخاصة التي يتضمنها العقد بهذا الخصوص.

وصورة اولى اتخاذ التدابير الضرورية ضد اي تلف او اضرار يمكن ان تحدث للمأجور.

وان استعمال المأجور بهذه الرعاية والانتباه يطبق ايضاً على ملحقات الشيء المأجور.

ويكون المستأجر مسؤولاً عن الضرر الحاصل من جراء عدم تنبيهه للمؤجر عن الاعمال التي تستوجب تدخله كاصلاحات مستعجلة او اكتشاف عيوب غير متوقعة وفقاً لما ورد في نص المادة ٥٧٥ من هذا الكتاب.

يضاف الى ذلك ترك المأجور لمدة سنة كاملة..

وقد جاء في قوانين الايجار الاستثنائية بهذا المعنى.

١٠٧٥ ـ المادة العاشرة من قانون الايجارات رقم ١٦٠/٩٢.

الفقرة ب. يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه بالاخلاء.

اذا اساء استعمال المأجور بأن احدث فيه تخريباً غير ناشيء عن الاستعمال العادي او استعمله على وجه مضر يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الخطية.

ولا تعتبر اساءة استعمال المأجور ممارسة المستأجر صاحب المهنة الحرة لمهنته في قسم من المأجور المخصص لسكنه لاسباب امنية ولا يحق للمالك مطالبة المستأجر بأي تعويض، كما لا يجوز للمستأجر مطالبة المالك بأي تعويض اضافي عنها في حالات الاسترداد.

ولا تعتبر اساءة استعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط ان لا تضر بمتانة البناء ومن هذا القبيل اعمال تركيب المصعد وخزان المياه او تأمين التدفئة او التبريد او الماء الساخن.

ولكن يتوجب على المستأجر في هذه الاحوال ان يستأذن قاضي الامور المستعجلة لاجراء هذه الاعمال.

ثالثاً: اذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الايجار.

١٠٧٦ ـ سبق ان عالجنا هذا الموضوع تفصيلاً عند درس المادة ٥٦٩ من اداء بدل الايجار وتاريخ الدفع - والدفع وفقاً لقوانين

الايجارات الاستثنائية، ووجوب الدفع لغاية انتهاء مدة العقد، فنرجو العودة اليها منعاً للتكرار.

* * *

المادة ٥٩٦ - لا يجوز للمؤجر فسخ الاجارة بحجة انه يريد احتلال المأجور بنفسه.

عدم امكانية فسخ الاجارة.

١٠٧٧ - من المعلوم قانوناً ان العقد هو شرعة المتعاقدين وان العقد الاصلي الاول يمكن فسخه الاّ عند انتهاء مدته.

فاذا حصلت ضرورات طارئة فلا يمكن فسخ العقد خلال المدة الاصلية وقبل انتهاء السنة، هذا حتى ولو كان المؤجر يريد اشغال المأجور بنفسه ولاستعماله الشخصي.

غير ان قوانين الايجارات الاستثنائية عالجت هذا الموضوع.

وقد اوردت المادة العاشرة من قانون الايجارات رقم ٩٢/١٦٠ موضوع الاسقاط من حق التمديد فقالت:

يسقط حق المستأجر بالتمديد ويحكم عليه او على من يحل محله قانوناً بالاخلاء في الحالات التالية:

أ - اذا لم يدفع ما استحق عليه من بدل الاجارة وذلك خلال شهرين بعد تبلغه بنفسه او بواسطة احد افراد عائلته الراشدين، المقيمين معه انذاراً موجهاً اليه بموجب بطاقة مكشوفة مضمونة مع

اشعار بالاستلام. او بموجب كتاب موجه اليه بواسطة الكاتب العدل او بموجب انذار صادر عن دائرة التنفيذ وفقاً لما نصت عليه المادة الثانية والعشرين من هذا القانون (تطبيق قانون اصول المحاكمات المدنية).

....

ب ـ اذا اساء استعمال المأجور....

ج ـ اذا تنازل عن المأجور او اجره كلياً او جزئياً دون موافقة المالك الخطية: او خلافاً لعقد الايجار الاساسي او الممدد.

د ـ اذا كان المستأجر يشغل عن طريق الايجار ولغير ضرورة عائلية اكثر من مأجور معد للسكن فقط لا يفصل بينهما اكثر من سبعة كيلومترات خطاً شعاعياً.

هـ ـ اذا انشأ المستأجر بناء للسكن، او شغر، او تملك بناءً شاغراً يملك ثلاثة ارباعه على الاقل ويكون صالحاً وملائماً لسكنه ومعادلاً لمستوى المأجور الذي يشغله.

(مع بعض الاستثناءات، يراجع النص في مجموعة القوانين).

و ـ اذا ترك المأجور لاسباب غير امنية مدة سنة بدون انقطاع اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون ورغم استمراره في دفع الايجار.

يستثنى من احكام هذا البند اللبنانيون الموظفون والمستخدمون في البعثات اللبنانية الرسمية في الخارج.

ز - اذا ترك المأجور لاسباب غير امنية مدة ستة اشهر بدون انقطاع وكان مديناً بشيء من البدلات ولم يكن له مقام معروف من المالك يبلغ فيه الانذار بالدفع او لم يختر مقاماً يبلغ فيه هذا الانذار، يعيّنه للمؤجر بموجب كتاب او بطاقة بريدية مكشوفة مضمونة مع اشعار بالاستلام وفقاً لاصول التبليغ المنصوص عنها في البند «أ» من هذه المادة.

ح - اذا ترك المستأجر غير اللبناني المأجور لمدة ٦ اشهر دون انقطاع.

*　*　*

المادة ٥٩٧ ـ لا يفسخ عقد الايجار بالتفرغ عن المأجور سواء أكان التفرغ اختيارياً ام اجبارياً.

ويقوم المالك الجديد مقام المتفرغ في جميع حقوقه وواجباته الناشئة عن الاجارات والعقود التي لم تحل آجالها اذا كانت خالية من الغش وذات تاريخ صحيح سابق لوقت التفرغ.

المادة ٥٩٨ ـ اذا لم يكن هناك عقد خطي ذو تاريخ صحيح فيحق للمالك الجديد ان يخرج المستأجر من المأجور وانما يجب عليه ان يمنحه المهلة المقررة عرفاً.

نتائج التفرغ عن المأجور.

١٠٧٨ ـ حيث ان التفرغ عن الشيء لا ينقل للمتفرغ له الاّ الحقوق والواجبات التي كانت للمتفرغ، فاذا لم يكن هذا الاخير يتمتع بحق فسخ اجارة المستأجر في العين المتفرغ عنها فبالتالي لا يكون للمالك الجديد هذا الحق(١).

---

(1) Art 1745 du C. Civ. fr.

المادة ٦٠٤ من القانون المدني المصري ـ المادة ٥٧١ من القانون المدني السوري.

وقد فرضت هذه النصوص احترام حق المستأجر اذا كان خالياً من الغش وحائزاً لتاريخ صحيح سابق لتاريخ البيع او التفرغ وذلك حتى ولو لم يكن المستأجر قد بدأ بالانتفاع من المأجور[١] اي اذا كانت مدته لم تبدأ بعد.

ولا يحرم المالك الجديد من حق طرد المستأجر فقط بل يقع على عاتقه موجب صيانة الاجارة والعمل على توفير انتفاع المستأجر من اجارته[٢].

وبمقتضى المادة ٥٩٧ من قانون الموجبات والعقود فان المالك الجديد يقوم مقام المتفرغ في جميع حقوقه وواجباته الناشئة عن الايجارات والعقود والتي لم تحل آجالها.

(استئناف بيروت ٥ رقم ١٤٥٦ تاريخ ١٩٧٤/١٢/٤ - العدل سنة ١٩٧٥ ص ٩١).

وان البائع الذي يعلن في عقد البيع ان البناء خالٍ من الايجار يلزم مسؤوليته تجاه المستأجر، لان عدم تسجيل الاجارة لا يدخل في موجبات هذا الاخير تجاه المؤجر[٣].

غير ان المتفرغ له يستطيع تجاهل الاجارة ولو كانت ذا تاريخ

---

(1) Aubry et Rau V, § 369 note 33.

(2) Pothier, Traité de louage, N° 299.

(3) Civ. 3e, 4 mai 1973; Bull. Civ. III, N° 312.

صحيح في حال الصورية[1] والغش.

كما ان المالك الجديد ليس ملزماً باحترام عقد الايجار في حال وفاة المؤجر او تسجيل الايجار بتاريخ ويوم حصول البيع[2].

ومع ذلك فان المطالبة بالتاريخ الصحيح ليست من الانتظام العام ويمكن للمحرز ان لا يتذرع بها ولو ضمنياً.

على انه يمكن الاحتجاج بالاجارة بوجه المحرز الجديد اذا كانت هذه الاجارة قد ذكرت في عقد البيع[3].

ولكن عند عدم وجود عقد خطي يحمل تاريخاً صحيحاً يكون للمالك الجديد الحق باخراج المستأجر مع منحه المهلة المقررة عرضاً وفقاً للمادة ٥٩٨ اعلاه.

في تعويض المستأجر.

١٠٧٩ ـ اذا لم تكن الاجارة موثقة وليس لها تاريخ صحيح. ولم يحل اجلها بعد فلا تفسخ الاجارة بالتفرغ الاختياري او الاجباري. وهذا ما يحصل عند وجود عقود ذي توقيع خاص او عقود اجارة شفهية.

---

(1) Baudry - Lacantinerie et Whal,I, N° 1292

(2) Guillouard, I, N° 362.

(3) Civ. 3e, 4 mars 1971 D. 1971 Som. 154.

وقد نصت المادة ٥٩٨ اعلاه على حق المالك الجديد باخراج المستأجر من المأجور في هذه الحالة.

غير ان قوانين الايجارات الاستثنائية حصرت حق استرداد العقارات المأجورة بحالات كما جاء تفصيلها في المادة ٥٩٥ اعلاه فنرجو العود اليها.

ومن المعقول ان يعود المستأجر على المؤجر بالتعويض وفقاً للمبادئ العامة عن الحرمان من الانتفاع عن المدة المتبقية(١).

* * *

(1) Aubry et Rau,V, N° 369.

المادة ٥٩٩ ـ اذا نزعت ملكية المأجور بدعوى الاستحقاق، فالمستحق يكون مخيراً بين ان يبقي الاجارات الجارية وان يفسخ العقد، وانما يلزمه في الحالة الثانية اعطاء المهلة المقررة اذا كان المستأجر حسن النية.

ولا يحق للمستأجر ان يرجع على غير المؤجر بطلب الاجور والتعويضات الواجبة له عند الاقتضاء.

التعرض للمأجور.

١٠٨٠ ـ ان موجبات المؤجر نحو المستأجر هي مستمرة ومتجددة في الزام المؤجر بتأمين انتفاع المستأجر من المأجور. وبالتالي فانه لاي سبب كان، عندما لا يعود باستطاعة المؤجر ان يؤمن هذا الانتفاع فانه يعود للمستحق ان يبقي الاجارة الجارية او ان يفسخ العقد بعد اعطاء مهلة المستأجر الحسن النية.

هذا مع مراعاة قوانين الايجارات الاستثنائية فيما يعود لتمديد عقود ايجار العقارات المبنية.

وقد استدركت الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ اعلاه فحصرت حق المستأجر، عند عدم ضمان الاستحقاق، ان يرجع على المؤجر بطلب الاجور والتعويضات العائدة له عند الاقتضاء.

وهذا ما يعود بنا الى معنى المواد ٥٥٥ وما بعدها عند التعرض المادي او القانوني الناشئين عن دعوى تختص بالملكية او بحق عيني على المأجور.

وانه عند سقوط حق المستأجر ازاء فوز المستحق بدعواه يكون من واجب المؤجر الملزم بالضمان على التعويض على المستأجر بالخسائر التي تلحقه نتيجة لذلك.

ويترتب ذلك عندما تؤول ملكية المأجور بالاستحقاق الى المتعرض وتنزع يد المستأجر عن المأجور.

ويكون حق هذا الاخير محصوراً عن الانتفاع الذي حرم منه حتى نهاية العقد. على الأ يكون قد ارتكب خطأ او اهمالاً نحو المؤجر.

اما عندما يحصل فسخ الايجار بسبب الاستملاك للمصلحة العامة فانه على المؤجر ان يصرح بوجود مستأجر في العقار المستملك والأ تحمل وحده التعويض عليه.

واذا كان المستأجر يشغل المأجر بموجب عقد ذي تاريخ صحيح يعود تاريخه الى ما قبل مرسوم الاستملاك للمنفعة العامة فأنه يستحق التعويض الكامل عن فسخ اجارته بهذا الموضوع[١].

* * *

(١) يراجع قانون الاستملاك.

المادة ٦٠٠ ـ لا ينفسخ عقد الايجار بموت المستأجر ولا بموت المؤجر.

موت المؤجر او المستأجر[١].

١٠٨١ ـ ان موت احد المتعاقدين في الايجار لا ينهي العقد، وهذا الحل ينطبق على مبادئ انتقال الارث ويبرر بأن عقد الايجار غير معقود اصلاً لشخص بذاته intuitu personae بل ان الموجبات الناتجة عنه يمكن ممارستها بواسطة ورثة الفريقين كما كان يمارسها الفريقان بذاتهما وان الحل فيما يعود لاجارة السكن هو سهل ولكنه يصعب في الاجارة الزراعية حيث يكون لشخصية المزارع اعتبار خاص خصوصاً عندما يكون موت المزارع سبب في ارتباك وعوائق جسيمة بالنظر للورثة.

وان المادة ٦٠٠ اعلاه تفيد الذين يكملّون شخص المستأجر بوراثتهم لحقوقه وموجباته في الارث او النصيب العائد لهم[٢].

كما ان حل شراكة مستأجرة لا يؤدي حكماً الى فسخ عقد الايجار المعقود لها[٣].

---

(1) Planiol et Ripert T.X. N° 629 - Art 1742 du C. Civ français.
(2) Soc. 25 mars 1955: D. 1955, 414.
(3) Civ. 1re, 4 avril 1991: Bull. Civ. I, N° 11.

هذا مع مراعاة قوانين الايجار الاستثنائية حيث نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٩٢/١٦٠ على ما يلي:

في حال وفاة المستاجر يحل حكماً محله في الاستفادة من عقد الايجار الاساسي او الممدد بكافة شروطه الاخيرة او المعدلة بحكم القانون:

١ - زوج المستأجر واصوله واولاده فقط الذين يقيمون معه في المأجور ما عدا من سبق ان ترك المأجور وشغل مسكناً آخر.

ب - انسباؤه الذين دخلوا معه الى المأجور عند بدء تنفيذ الاجارة وكانوا لا يزالون مستمرين في اشغاله بدون انقطاع.

امّا بصدد وفاة المستأجر او تركه المأجور في الاماكن غير السكنية فتراجع المادة الثانية عشرة من القانون رقم ٩٢/١٦٠ سواء أكانت الاجارة تتعلق بغايات تجارية او صناعية او لممارسة مهنة حرة.

* * *

المادة ٦٠١ - ان فسخ الاجارة الاصلية يؤدي الى فسخ الاجارات الثانية التي عقدها المستأجر فيما خلا الاحوال المنصوص عليها في الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٥٨٦.

فسخ الاجارة الاصلية يؤدي لفسخ الاجارات الثانية.

١٠٨٢ - حيث ان المستأجر الثانوي يستمدّ حقوقه بصورة عامة من المستأجر الاصلي وبالتالي لا يمكن ان ينشأ للمستأجر الثانوي من الحقوق اكثر مما يتمتع به المستأجر الاصلي.

فلا يمكن مثلاً ان تكون مدة الايجار الثانوي تمتد الى ما بعد مدة الايجار الاصلي.

كما ان اسباب اسقاط الاجارة الاصلية هي عديدة يمكن ان تكون بوفاة المستأجر الاصلي دون وريث له او شخص يحل مكانه وفقاً للقانون او لترك المأجور او حاجة المؤجر في استرداد المأجور لاسباب قانونية.

لذلك فان سقوط الاجارة الاصلية تؤدي لسقوط الاجارة الثانوية المستمدة منه[1].

---

(١) حكم قاضي الامور المستعجلة بيروت رقم ٢٠٦ تاريخ ٧٢/٥/٢ حاتم ج ١٢٦ رقم ٢ ص ٦١. وايضاً قرار محكمة استئناف بيروت الخامسة رقم ٢٥ تاريخ ٧٨/١/١٦ حاتم ج ١٦٧ ص ١٨.

غير انه يمكن للمستأجر الثانوي الرجوع على المستأجر الاصلي ومقاضاته بالعطل والضرر اذا ارتكب اعمالاً تضره او اهمالاً ضمن النطاق الذي تجيزه له القوانين المرعية.

وبما ان علاقة المستأجر الثانوي لا تتعدى المستأجر الاساسي فيمكنه فقط المطالبة بالعطل والضرر المتأتي عن المستأجر الاساسي[1].

الحالات التي لا تنتهي معها الاجارة الثانوية.

١٠٨٣ - استثنت المادة ٦٠١ اعلاه الاحوال المنصوص عليها في الفقرتين الاولى والثانية من المادة ٥٨٦ وقد ورد في المادة الاخيرة ان الاستثناء يتناول:

اولاً: اذا استوفى المؤجر مباشرةً بدل الايجار من يد المستأجر الثاني او المتنازل له بدون ان يبدي اي تحفّظ في حقه على المستأجر الاصلي وفي هذه الحالة يزول التزام هذا الاخير تجاه المؤجر.

ثانياً: اذا رضي المؤجر صراحة بايجار المستأجر لشخص آخر او بتنازله عن الاجارة له بدون اي تحفظ بوجه المستأجر الاصلي.

يُراجع الشرح في المادة ٥٨٦ اعلاه.

* * *

(١) قرار محكمة استئناف بيروت الخامسة رقم ١٠٧٠ تاريخ ٧٣/٧/٩ حاتم ج ١٤٥ ص ٩.

الباب الرابع

في ايجار الاراضي الزراعية

Des baux à ferme

المادة ٦٠٢ ـ يخضع ايجار الاراضي الزراعية للقواعد العامة المبينة آنفاً وللقواعد المنصوص عليها في المواد الاتية:

ايجار الاراضي الزراعية(١).

١٠٨٤ ـ ان عقد المزارعة هو عقد ينقل بموجبه المؤجر الى المزارع الانتفاع الحر للعقار وملحقاته حتى يؤمن هذا الاخير الاستثمار الزراعي لمصلحته ويزوّد المؤجر بالبدل او بالمنتجات او اداءات معينة.

وان ايجار الاراضي الزراعية على انواع:

---

(1) Encyvl. Dall. Dr: Civ. V° louage - Baux ruraux N° et s - Planiol et Ripert T.X. N° 422, p. 547 - Traité de dr. Civ. les principaux contrats Jaxques Ghestin N° 21553 et s. p. 785 - Code Civ. fr. art. 1763 et s.

المزارعة، والمساقاة والمغارسة واجرة الماشية والاجارة الحكرية او الطويلة وسوف تأتي على شرحها عند درس المادة ٦٢٣ من هذه الكتاب.

خضوع ايجار الاراضي الزراعية للقواعد العامة.

اخضعت المادة ٦٠٢ اعلاه ايجار الاراضي الزراعية للقواعد العامة التي سبق ان وردت في عقود ايجار العقارات المبينة وللقواعد التي سترد مع المواد التالية.

والمزارعة هي احدى شكليات استثمار الارض والانتاج الزراعي.

وهي تقوم على تحقيق المساعدة بين رأس المال والعمل وذلك ان المالك يقدم الارض مع ابنية الاستثمار والمواد الزراعية مع قسم من الماشية.

اما المزارع فانه يقدّم عمله وخبرته ويتقاسم نتاج الاستثمار مع المؤجر.

وتسري على عقد ايجار الاراضي الزراعية قواعد عقد الايجار بصورة عامة الاّ بشأن الموضوع الذي يكون ارضاً زراعية وبالتالي يوجب الايجار الزراعي وجود عقد ايجار صحيح صادر عن الافرقاء ويتناول اعمال الزراعة والعناية بالارض. وليس مجرد الحصول على ثمار الارض المزروعة. او ان يتناول منجماً او مقلعاً بل يجب ان يكون الشيء المؤجر منتجاً للاثمار الممكن قسمتها دورياً.

وينظم العقد مع الاخذ بعين الاعتبار شخصية المستأجر وحصيلة الاستثمار المتعلقة قبل كل شيء بالخصائص والخبرات العائدة لعمله وامانته. وبالتالي يكون الخطأ في شخصية المزارع مؤدياً للابطال(١).

كما يتوجب ان تتوفر في شخصية المؤجر اهلية اعمال الادارة. ويتوجب التقيد بمبادىء حرية التعاقد وعناصر الرضى واهلية المتعاقدين ومدة الايجار وعيوب الارض من ناحية الاستثمار.

وتتبع ايجارات الاراضي الزراعية النصوص العامة العائدة للايجار مثل الضمانات العائدة للمؤجر وموجبات المستأجر في حالة الحريق او هلاك المأجور وواجبه ان ينتفع من الشيء بعناية الاب الصالح(٢).

وحيث ان الاجارة هي عقد متبادل فان موجبات كل فريق تفرض على الآخر تنفيذ موجباته، وعند الاخلال بها يمكن للفريق الثاني المطالبة بتنفيذها او التوقف عن ادائه، ويعود لقضاة الاساس التقدير لكل خطأ يمكن ان يبرر حق الحبس(٣).

اختلاف الاجارة الزراعية عن غيرها.

- تختلف الاجارة الزراعية عن اجارة الاستخدام بأن المستأجر

(1) J. cl. à col. part. fasc. 58 N°s 59 et s. - Planiol et Ripert T.X. N° 669.
(2) Encycl. Dall. Dr. Civ. V° Baux Ruraux N° 160.
(3) Soc. 1er juin 1950: Rev. fermages 1950 447.

هو حر يدير الاستثمار بحرية تامة بينما ان اجارة الاستخدام تجعل المستخدم خاضعاً لاوامر المالك فيكون تابعاً له.

- وتختلف الاجارة الزراعية عن الوكالة بأن المستأجر يعمل لحسابه بينما الوكيل يدير العمل لحساب الموكل.

- وتختلف عن اجارة السكن لأن هذه الاخيرة تقوم على عقارات دون استعمال الزراعة التي تتعلق بعقد المزارعة فقط.

اما على صعيد الاثبات فتطبق القواعد العامة في اثبات عقد المزارعة وعموما يكون الايجار موجوداً بمجرد التنفيذ فان مجرد قيام الفلاح بحصاد الكلأ من حقل يعود للمؤجر ويتقاسم المحصول معه يشكل اثباتاً للتنفيذ وبالتالي وجود الايجار بالمناصفة(1). واذا كان هنالك بدء تنفيذ فيعد برهاناً على وجود الايجار (المادة ٥٤٢ موجبات).

ويعدّ الايجار زراعياً اذا كان الاستثمار حيواناً اي الحصول على نتاج الحيوان لاستعماله في الارض لتكثير الانتاج وتسميد الارض.

ويمكن ان تكون العقود شفهية.

---

(1) Cass. Soc. 12 mai 1950: Bull. Civ. III N° 416, p. 278.

منع التأجير الثانوي والتنازل عن الاجارة الزراعية.

١٠٨٥ ـ ان المستأجر لارض زراعة يتمتع بحق الشفعة في حال اراد المؤجر ان يتنازل عن العقار، كما ان موت المستأجر يعود بالاجارة الى زوجه او اولاده الذين كانوا يعملون معه.

ولكن المستأجر مهما كان يتمتع بالحماية فليس له حق التنازل عن الاجارة والاستثمار وذلك خلافاً لما يتمتع به التاجر للمؤسسة التجارية.

وان قانون الاراضي الزراعية الفرنسي(١) يمنع التنازل والاجارة الثانوية من قبل المستأجر، وكذلك الخلو لأن التشريع الزراعي يستمد من الروح الاجتماعية اكثر من الرأسمالية(٢) وذلك خلافاً لما يجري في عقود ايجار الاملاك المبنية كما ورد في المادة ٥٨٤ من هذا القانون.

واذا باع المالك المزرعة فان المالك الجديد لا يمكنه طرد المزارع(٣).

* * *

(1) Art 411 - 35 - Civ. 3e, 22 févr. 1977, J.C.P. 1978, II, 18799 note Ourliac et de Juglar.
(2) L. Lorvellec, N° Bauxruraux, N° 8.
(3) Art 1743 du C. Civ. fr.

المادة ٦٠٣ - يمكن عقد الايجار على الاراضي الزراعية لمدة اربعين سنة على الاكثر، واذا عقدت الاجارة لمدة تتجاوز هذا الحدّ كان لكل من المتعاقدين ان يفسخ العقد عند انقضاء الاربعين سنة.

مدة عقد الايجار الزراعي.

١٠٨٦ - حددت المادة ٦٠٣ بأنه لا يمكن ان يتجاوز عقد ايجار الاراضي الزراعية مدة اربعين سنة، واذا تجاوز هذه المدة حق لكل من المتعاقدين ان يفسخ العقد بعد انقضاء هذه المدة.

غير ان تحديد هذه المهلة يمكن ان يتعرض الى بعض التعديل المتعلق بالانتاج الزراعي الدوري السنوي، وتسمى هذه الدورة السنة الزراعية[١] وهي تخضع للعرف الزراعي، فان اجارة المراعي في الجبل تبتدئ من تفريغ الكلأ.

وعندما ينتهي الايجار العادي يمكن للمحاكم التعادلية التمثيل ان تمنح المستأجر عند وجود اسباب وجيهة مدد امهال لا تتجاوز السنة وتمنع اخلاء المزارع[٢] ويصبح خلالها المستأجر مجرد شاغل دون سند[٢] ورضاء يمكن للمؤجر ان يمنح المستأجر عند انصرام مدة

(1) Soc. 8 févr. 1950; Rev. fermages 1950; 207.
(2) Soc. 13 mars; Rev. fermages 1951, 265.

الاجارة تأجيل الاخلاء دون الارتباط بتجديد العقد. وهذه الخاصة تكون لمدة وجيزة تبرر بعض الظروف الاستثنائية. والاّ فان استمرار الانتفاع من المستأجر الموافق عليه من المؤجر يعتبر تجديداً للعقد. غير ان هذا الأمر يصطدم مع صراحة المادة ٦٠٣ اعلاه التي تؤكد حق الفسخ عند انقضاء المهلة الكبيرة المحددة بأربعين سنة.

حالات فسخ الايجار عند البيع المسبق.

١٠٨٧ ـ لا يمكن وضع شروط تسمح لأحد الفريقين ان يفسخ العقد في حالة البيع او الوفاة مثلاً.

ولكن المدة تصبح قابلة للفسخ وفقاً للقواعد العامة وذلك عند هلاك الشيء المأجور او خراب هام للارض والبناء والماشية[١].

كما يجوز الفسخ قبل انتهاء المدة عند انتقاص هام وعند تعريض الاستثمار للخطر مما يعود بالضرر على الشيء المستأجر[٢]. وان المسألة الهامة في قبول الفسخ هي تعريض الاستثمار الجيد للخطر.

ومن ناحية اخرى لا يمكن امتداد الاجارة الى **ما لا نهاية** لأن هذا الامر يضر بالنظام الاقتصادي والمصلحة العامة[٣].

---

(1) Art 1922 du C. Civ. fraç,

(2) Soc. 15 mars 1952; Revue fermages 1952, 168.

(3) Soc. 13 nov. 1952; Revue fermages 1959, 14.

وانه اذا عقد الايجار لغاية حياة المزارع وقد امتدّت المدة الى تجاوز الاربعين سنة فان المدة لا يمكن ان تتجاوز الاربعين سنة لصراحة نص المادة ٦٠٣ اعلاه على انه يتوجب ارسال انذار بانتهاء والايجار عند انتهاء المدة[١].

الحد الادنى للمدة.

اشارت المادة ٦٠٣ اعلاه الى امكانية استمرار الاجارة لمدة اربعين سنة ولم تأتِ على ذكر الحد الإدنى للمدة، على اعتبار ان مدة سنة واحدة لا تضمن استقرار المزارع في الارض واستغلالها على شكل مرض وحتى لا يكون مهدداً بالاخلاء كل سنة.

وقد جعل القانون المصري في المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي الحدّ الادنى للمدة بثلاث سنوآت على الاقل[٢].

* * *

(1) Art 1775 du C. Civ. fr.

(٢) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ عدد ٧٣٦.

المادة ٦٠٤ - يجب ان يعين في عقد الايجار نوع المزروعات او الحاصلات التي تكون موضوع الاستثمار.

واذا لم تعين، عدّ المستأجر مأذوناً في زرع كل ما يمكن زرعه في الاراضي المماثلة للمأجور.

انواع المزروعات.

١٠٨٨ - اوجبت الفقرة الاولى من المادة ٦٠٤ تعيين نوع المزروعات موضوع الاستثمار وكان هذا التحديد وارداً في القانون الفرنسي السابق لسنة ١٩٥٣ وكان يحدد نوع المزروعات بأربعة، وقد الغي فيما بعد[1] بموجب قانون ١٩٥٣ الذي حددّ الاستثمار باختيار الانتاج وأنواع المزروعات المنتجة اقليماً ومحلياً.

وهذا ما الحت اليه الفقرة الثانية من المادة اعلاه بأنه في حال عدم تعيين نوع المزروعات فأنه يؤذن للمستأجر في زرع كل ما يمكن زرعة في الاراضي المماثلة.

واذا كانت الارض معدّة لزراعة المحصولات العادية وجب على المستأجر ان يقوم بزراعتها على النحو المألوف في زراعة هذه

---

(1) Durliac et de Juglart N°s 30 et s. - Savatier N°s 227 et s.

المحصولات. واذا كانت معدة لزراعة الفاكهة او الخضروات او الزهور او غير ذلك وجب عليه ان يتبع المألوف في زراعة هذه المحصولات وبالتالي عليه ان يزرعها كما كانت معدة له.

وبما ان المزارع مسؤول عن المحافظة على الارض وصيانتها فلا يمكنه انهاكها، عندما لا يتضمن العقد نوع المزروعات، فيزرعها بمحصول واحد مرات متعاقبة.. وذلك لأن من واجبه ان يعمل على ابقاء الارض صالحة للانتاج.

علماً بأن كل زراعة غير شرعية تهدف للحصول على مواد مخدرة مثل الكوكايين او حشيشة الكيف والتي يكون سببها باطلاً تجعل العقد باطلاً برمته.

اما اذا اقتضى نوع الزراعة الاستحصال على رخصة فيكون على المستأجر القيام بالحصول على الرخصة المفروضة والاّ اصبح العقد باطلاً.

* * *

المادة ٦٠٥ - اذا كان عقد الايجار مشتملاً على آلات زراعية او مواشٍ او ذخيرة كالعلف، والتبن والسماد، وجب على المتعاقدين ان يسلّم كل منهما الى الآخر بياناً صحيحاً موقعاً منه لتلك الموجودات، وان يشتركا في تقدير قيمتها.

العلاقة بين المزارع الداخل للمزرعة والمزارع المنتهية مدته.

١٠٨٩ - خلافاً لما هو معهود في ايجارات عقود العقارات المبنية حيث لا يدخل المستأجر الجديد الى المأجور الأ بعد خروج المستأجر السابق، فان المسألة تختلف في ايجار الاراضي الزراعية.

وذلك ان كلا المزارعين يمكنهما ان يشغلا اقساماً من الشيء المأجور توطئة لتنظيم شكليات التسليم للشيء وحيازته.

وبالفعل فان المزارع الخارج من المأجور له حق في المحصولات التي زرعها والتي ما زالت داخل الارض عند انتهاء الاجارة، فيمكنه حصد هذا المحصول واستهلاك الكلأ والعلف، ومن ناحية المزارع الجديد فيمكنه ان ينتفع من المزرعة خلال السنة الاولى من الاجارة وذلك بالقيام ببعض الاشغال وقبل الدخول في الانتفاع، وهي التنظيف وزرع البذار مما يجعل تواجد المزارعين كليهما مع المالك

نفسه[١].

وهذه الشكليات تجري وفقاً للعادات المحلية والاستثمارات الزراعية وبنود الايجار[٢].

وصف الآلات والمؤن بموجب عقد الايجار.

غير ان المادة ٥٠٦ اعلاه حددت المشتملات الزراعية من آلات ومواش ومؤن كالعلف والتبن والسماد وذلك في عقد الايجار اي بين المتعاقدين مما يسهل الاثبات ويبعد الخلافات بعد اعطاء بيان صحيح يعطى للاخر من كل من الفريقين وعند استهلاك هذه الاشياء او ضياعها يحق للمتعاقدين تقدير قيمتها بالاشتراك. وتجدر الملاحظة بأن البيان المعطى من كل فريق للآخر بالرغم من اهميته فهو لا يتعلق بالنظام العام ويمكن تجاهله ويكون الاثبات عند نهاية عقد الايجار بموجب الطرق القانونية العادية.

واذا تضمن الايجار هذه المشتملات وجب على المستأجر ان يبذل العناية لهذه المشتملات من رعاية المواشي وتعهد الادوات الزراعية بالصيانة، فلا يحمل المواشي الانهاك بل يقوم بغذائها وعلاجها وايوائها ويتعهد الادوات الزراعية بالصيانة حتى لا يدركها التلف وذلك انه مسؤول عن كافة المشتملات. وعليه اعادتها والتعويض

(1) Savatier N° 49.
(2) Art 1777 du C. civ. fr.

عـمـا هلك منهـا وفـقـاً للـتـقـدير الـوارد في البـيـانين لتلك الموجـودات الموقعين من كلا الفريقين وفقاً لما اشارت اليه المادة ٦٠٥ اعلاه[1].

* * *

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ مجلد ٢ عدد ٧٥٤.

المادة ٦٠٦ - يجب على المستأجر ان ينتفع بالمأجور وفقاً للشروط المعينة بالعقد.

ولا يجوز له الانتفاع على وجه يضر بالمالك.

ولا يحق له ان يحدث في طريقة استثمار المأجور تغييراً قد يكون له تأثير مضر ولو بعد انتهاء الايجار، الاّ اذا كان مفوضاً بوجه صريح.

حصر الانتفاع بشروط العقد.

١٠٩٠ - وفقاً للمبادئ العامة على المستأجر ان يرد الشيء المستأجر كما استلمه سابقاً، وان ينتفع منه وفقاً لما هو معدّ له او طبقاً للشروط المحددة في العقد.

طريقة الانتفاع بالمأجور.

١٠٩١ - ويكون الانتفاع بالمأجور بمراعاة الاب الصالح. وفيما يتعلق بايجار الاراضي الزراعية الاقلاع عن كل تغيير في طريقة الاستثمار كما اشارت اليه المادة اعلاه وبنوع خاص لا يمكن ان يهملها[1] بل عليه القيام بوضع اليد العاملة الضرورية لحاجة

---

(1) Savatier, N° 48 - Ourliac et de Juglart N° 73.

الاستثمار(١). وذلك ان ترك الاراضي مهملة من شأنه ان يحدث للمؤجر ضرراً هاماً، وفي كل حال يجب على المستأجر صيانة المأجور والحفاظ عليه كما يعمل المالك بكل عناية واجتهاد(٢).

ويبقى المستأجر مسؤولاً عن تعديل الاستثمار حتى ولو كان تأثير الضرر لم يظهر الاّ بعد انتهاء الايجار، ولا يعفى المستأجر من المسؤولية الاّ اذا كان مفوضاً بذلك على وجه صحيح كما اشارت اليه الفقرة الاخيرة من المادة ٦٠٦ اعلاه.

وعلى المستأجر ان لا ينهك الارض بنوع معين من المزروعات كالقمح مثلاً، كل سنة ام ان يكون العرف سنة بعد اخرى او ان يزرع عدة مواسم خلال السنة الواحدة.

او ان يزرع الارض بأنواع المزروعات تتطلب الارواء بصورة مستمرة. او ان يحوّل الارض المعدّة لزراعة الفواكه الى زراعة محصولات اخرى.

الاعمال المسموح بها للمستأجر(٣).

١٠٩٢ ـ ان هدف ايجار الاراضي الزراعية هو الوصول الى

---

(1) Giffard, N° 378 - Planiol et Ripert T.X. N° 601.
(2) Aubry Rau et Esmein V, § 367, p. 232 - Baudry - Lacantinerie et Wahl, I, N° 753 à 757 - Guillouard, I, N° 194.
(3) Planiol et Ripert T.X. N° 565, p. 794.

استثمار اجدى وانفع. لذلك وخلال مدة الاجارة يمكن للمستأجر لأجل تجميع بعض الفضلات المتلاصقة ازالة التلعات والمنحدرات والسياجات والاقنية التي تفصل ما بينها او تجزؤها وذلك عندما تكون نتيجة هذه الاعمال تحسين شروط الاستثمار.

على ان تكون هذه التنظيمات قائمة داخل الارض وليس على اطرافها.

وانه يمكن اعادة الوضع الى ما كان عليه عند انتهاء الايجار لتسليم الاشياء كما كانت عند بدء الايجار.

ولا يمكنه التغيير الاّ باذن المؤجر.

- ومبدئياً يكون المزارع حراً في توجيه الاستثمار وان يزرع ويصون المأجور بعناية وذلك ما عدا تعديل استثمار المأجور وتغيير شكل الشيء المأجور(١).

- ولا يمنع على المزارع تقسيم المزرعة اقساماً تتعاقب فيها الزروع المختلفة assolement عندما يكون هذا التعديل مطابقاً لمصلحة الاستثمار ويجوز له كل التعديلات الهادفة لتحسين الزراعة غير انه لا يمكنه ان يستصلح ارض الغابات ويقتلع العرائش ويقيم مستنقعاً او يقطع الاشجار خارج القص العادي دون موافقة المؤجر.

---

(1) Art 1728 et 1766 du C. Civ. fr.

كما يمكنه ان يجهز من حسابه الخاص الانشاءات التي تزيد من قيمة الامكنة المستأجرة مثل ادخال الكهرباء والهاتف والغاز والمياه[1].

وذلك على ان تكون اعماله هادفة لتحسين الاستثمار ولا يكون لها تأثير مضر بمصلحة المالك.

* * *

(1) Soc. 16 nov. 1945: Revu fermages 1946, 80 - Encycl. Dall Dr. Civ. V° louage - Baux ruraux N° 161.

المادة ٦٠٧ - لا حق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلحق المأجور مدة العقد.

نتاج الحيوانات والزيادات.

١٠٩٣ - قلنا ان عقد المزارعة يقوم على اعطاء المزارع من قبل المؤجر الانتفاع الحر للعقار مع ملحقاته حتى يؤمن المزارع الاستثمار الزراعي لمصلحته وبالمقابل الى المؤجر مالاً او من المحصول.

وان ملحقات الاراضي الزراعية تضم الاهراءات مخزن المحصول وزرائب المواشي والمباني الملحقة للعمال في زراعة المأجور وكذلك الحيوانات التابعة للارض ولخدمتها، وهذا ما يفرق ايجار الارض الزراعية عن اجارة الماشية التي تقوم على عقد يعطي المالك لشخص آخر المشاية للمحافظة عليها وتغذيتها والاعتناء بها على ان يتقاسم مع المالك نتاج هذه الماشية وكذلك تحمل نصف الخسارة[1].

ولكن عقد المزارعة يختلف عن ذلك اذ ان الحيوانات الملحقة بالارض لخدمتها لا يستفيد المستأجر المزارع من نتاجها. وذلك خلافاً للقانون المصري[2] الذي يعتبر نتاج الماشية ملكاً للمستأجر.

---

(1) Art 1804 et s du C. Civ. fr.

(٢) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ مجلد ٢ عدد ٧٥٤.

كما ان الزيادات التي تلحق المأجور مدة العقد لا يستفيد المستأجر منها.

وقد اختلفت الاراء فيما اذا كان يحق للمستأجر ممارسة الصيد في المزرعة. ولكن يعود ذلك لعقد الايجار وما ورد فيه لحق الصيد.

وهنالك رأي يجيز للمؤجر والمستأجر حق الصيد في الارض المأجورة[1].

* * *

(1) Laurent T. 25, N° 273.

المادة ٦٠٨ ـ ان جميع الاشغال اللازمة للانتفاع بالمأجور كحفر المسايل وصيانتها وتنظيف الاقنية واصلاح الطرق والسبل والسياجات واجراء الاصلاحات الصغرى في الابنية الريفيّة والمطامير، تكون على عاتق المستأجر اذا لم يكن هناك نص او عرف مخالف.. ويجب ان يقوم بها على نفقته بدون تعويض ما. ويكون مسؤولاً تجاه المؤجر عن الاضرار التي تنجم عن عدم اتمام هذه الواجبات.

اما اشغال البناء والاصلاحات الكبرى في الابنية وغيرها من توابع المزرعة فتعود على المؤجر، وكذلك اصلاح الآبار والاقنية والمجاري والاحواض.

وفي حالة تأخر المؤجر تطبق احكام المادة ٥٤٧.

التزام المستأجر بالاصلاحات التأجيرية.

١٠٩٤ ـ ان الاصلاحات الصغرى في الاراضي الزراعية مثلها مثل الاصلاحات في الايجارات العادية تقع على عاتق المستأجر، وما دام ان على المستأجر ان يعيد الشيء المأجور عند انتهاء الاجارة في حالة جيدة فان الاصلاحات التأجيرية تكون من واجبه، وهي نتيجة

منطقية لموجب الانتفاع بمثابة رب العائلة[1].

وان اصلاحات الصيانة هي مقابل للانتفاع بالشيء المأجور.

وحيث ان الانتفاع بالمأجور الزراعي وما يتطلبه من اشغال لحفر المسايل وصيانتها وتنظيف الاقنية واصلاح الطرق والسبل والسياجات هي في اساس الانتفاع لذلك تكون على كاهل المستأجر كما ورد في الفقرة الاولى من المادة ٦٠٨ اعلاه.

وهذا الموجب يلزم مسؤولية المستأجر اذا نجم عنه ضرر لذلك لا يمكن للمستأجر ان يطالب بأي تعويض متأتٍ عن هذه الاصلاحات.

الاصلاحات الكبرى.

١٠٩٥ ـ ان الاصلاحات الكبرى غير التأجيرية في المباني واصلاح الآبار[2] والترع ومجاري المياه والخزانات والعنابر والاحواض.

وعند التأخير في اجراء هذه الاصلاحات يعود للمستأجر ان يلزم الموجر باجرائها امام القضاء، وعند التلكؤ يجوز للمستأجر الاستحصال على اذن مَن المحكمة لاجرائها وان يستوفيها من بدلات

(1) Planiol et Ripert T.X. N° 580.
(2) Art 1756 du C. Civ. fr.

الايجار، وفقاً لما يجري في ايجار العقارات المبنية.

ولكن يمتنع على المستأجر ان يطلب اجراء الاصلاحات بنفسه عندما تكون مدة الاجارة قد انتهت بنهاية العقد ولم يعد المأجور بتصرفه[1].

* * *

(١) شرح قانون الموجبات للقاضي يكن ج ٩ ـ ٢ عدد ٣٨٨.

المادة ٦٠٩ ـ اذا تضمن عقد الايجار المختص بالارض الزراعية ما يزيد او ينقص عن حقيقة ما يتضمنه المأجور فيزاد البدل او يخفض او يفسخ العقد في الاحوال المنصوص عليها في كتاب البيع، بحسب القواعد المدرجة فيه.

ويسقط حق المداعاة بهذا الشأن بعد مضي سنة من تاريخ العقد ما لم يكن هناك تاريخ آخر معين للشروع في الانتفاع فيبتدئ مرور الزمن من هذا التاريخ.

خلاف مضمون العقد معَ محتويات المأجور.

١٠٩٦ ـ ان المؤجر يلزم بتسليم الشيء المؤجر مع محتوياته، وان يكون التسليم كاملاً. وهذا المبدأ يصادف صعوبات في حال مقدار مساحة الارض الزراعية، فاذا كان محتوى المأجور يزيد او ينقص عن الاتفاق يشرع في زيادة او تخفيض البدل.

وقد فرضت الفقرة الاولى من المادة اعلاه اللجوء الى كتاب البيع بحسب القواعد المدرجة فيه.

ومن العودة الى هذا الموضوع في كتاب البيع.

نرى ان المواد المتعلقة بهذا الامر هي المواد ٤٤٢ حتى ٤٤٥.

وقد اجازت المادة ٤٢٢ التعديلات عند عدم تسليم محتوي البيع كما نص عليه في عقد البيع مع القواعد التالية:

- فاذا تضمن العقد تعيين محتوى العقار مع سعر الوحدة القياسية يتوجب على البائع تسليم الكمية المحددة في العقد، وعند عدم التمكن ومطالبة المشتري بالتنفيذ يلزم البائع بقبول تخفيض الثمن(١).

- واذا كان المحتوي زائداً عما هو معين في العقد وكانت الزيادة على المحتوى جزءاً من عشرين فللمشتري ان يختار اما اداء الزيادة في الثمن واما الرجوع عن العقد.

وهذا ما ورد في القانون المدني الفرنسي(٢).

اما اذا كان يفهم من بنود العقد وظروف البيع ان الفريقين لا يعلقان اية اهمية على المحتوى فلا يكون هنالك تعديل في الثمن.

- واذا كان العقد كما تبين سابقاً يفضي بالرجوع الى مدرجات خرائط المساحة فلا وجوب للتعديل الاّ اذا كان الفرق الظاهر بعد

(1) Soc. 16 févr. 1965: Gaz. Pal. 1965,1, 388.
(2) Art 1765 du C. Civ franç. - Art 1617 du C. Civ. fr. et s. - Civ. 3e, 24 janv. 1990: Bull. Civ. III, N° 32.

القياس يتجاوز القدر المتسامح به.

- وقد اضافت المادة ٤٢٥ بقولها: اذا عقد البيع على عين معينة محدودة او عدة عقارات متميزة مستقلة فان بيان القياس لا يخول البائع حق استزادة الثمن. اذا وجد القياس زائداً ولا المشتري حق تخفيضه اذا وجد ناقصاً.

وقد اشارت الفقرة الثانية من المادة ٦٠٩ اعلاه بأن حق المداعاة بهذا الموضوع يسقط بعد مضي سنة من تاريخ العقد ما لم يكن هناك تاريخ آخر معين للشروع في الانتفاع.

وان مرور الزمن يطبق حصراً في موضوع المواد المذكورة اعلاه، فاذا تناول الادعاء طلب تنفيذ اتفاق خاص ما بين الافرقاء يتعلق بالمساحة او دفع الثمن فلا تطبق عليه المدة المبنية في المادة ١٦٢٢ فرنسية المرادفة للمادة ٦٠٩ اعلاه[1].

* * *

(1) Civ. 3e, 12 juillet 1995: Bull. Civ. III, N° 186.

المادة ٦١٠ ـ اذا منع المستأجر من فلاحة ارضه او زراعتها بسبب قوة قاهرة حق له ان يطالب باسقاط بدل الايجار عنه او باسترداد ما اسلفه.

منع المستأجر من الانتفاع من المأجور.

١٠٩٧ ـ اذا منع المستأجر من الانتفاع اصبح العقد بدون سبب وبالتالي ينفسخ العقد. واذا كان سبب المنع من زراعة الارض او بذرها او ان البذور والزراعة هلكت بسبب قوة قاهرة تبرأ ذمة المستأجر من دفع البدل كله او وفقاً لظروف الحالة الطارئة. وعدم الانتفاع كلياً او جزئياً.

ويحصل هذا الامر اذا كان المنع قد حصل بخطأ المؤجر ايضاً.

وقد اوضحت المادة ٦١٠ ان المنع يكون بعدم امكانية الفلاحة او حراثة الارض. او ان المستأجر بعد حرث الرض وتهيئتها منع من زراعتها بسبب قوة قاهرة. فاعطته الحق بالمطالبة باسقاط بدل الايجار او باسترداد ما اسلفه. او ان المستأجر بعد ان بذر الارض ثم هلك الزرع قبل حصاده بسبب قوة قاهرة.

ويجوز الاتفاق على ما يخالف هذه الاحكام لأنها ليست من النظام العام.

وانه في حـــالة هلاك بعض الزرع ونقص في ريع الارض كـــان للمستأجر ان يطلب تخفيض الاجرة[1].

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ مجلد ٢ عدد ٧٥٠.

المادة ٦١١ - يحق للمستأجر ان يطالب باسقاط بدل الايجار عنه او باسترداده اذا هلك محصوله تماماً بعد الزرع بسبب قوة قاهرة لا تعزى الى خطأ منه.

واذا هلك جزء من المحصول فلا محل لتخفيض البدل او لرده على نسبة هذا الجزء الاّ اذا تجاوز النصف.

ولا سبيل لاسقاط البدل او تخفيضه اذا كان المستأجر قد نال من محدث الضرر او من شركة ضمان، تعويضاً عن الضرر الذي اصابه.

تلف المحصول بعد الزرع.

١٠٩٨ - تناولت المادة ٦١١ اعلاه ثلاثة مواضيع هي:

١ - اذا حرث المستأجر الارض والقى البذور فيها ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة. جاز للمستأجر ان يطلب اسقاط بدل الايجار.

وفي هذه الفرضية تكون الارض قد انتجت ولكن انتفاع المستأجر منها لم يحصل لأنه لم يجنِ المحصول فيسقط بدل الايجار

لانه لم يعد له سبب لأن مردود المستأجر قد اضمحلّ[1].

ويتوجب في هذا المجال ان يكون هلاك المحصول قد حصل بقوة قاهرة لا تعزى الى خطأ من المستأجر. مثلاً الفيضان غير العادي، استيلاء السلطة على الارض، او نشوب الحرب. او اصابة المحصول بمرض او اجتياح الجراد للارض او الحريق ... كل ذلك يؤدي الى اتلاف المحصول كله دون خطأ من المستأجر.

٢ ـ اذا كان التلف اصاب جزءاً من المحصول مما ادى الى تخفيض الانتاج والمكاسب التي يعتمد عليها المستأجر، وفي هذه الحالة تحفظت المادة اعلاه في مجال تخفيض البدل او رده على نسبة الجزء الهالك الاّ اذا تجاوز النصف[2].

وقد ردّ الاجتهاد طلب تخفيض البدل المقدم من المستأجر عندما تبين ان خسارة المحصول لم تتجاوز نصف المحصول العادي[3].

وفي هذا المجال نظر الفقهاء الى ان الاجارة هي عقد ذو عوض وان المؤجر يضمن فقط الانتفاع للمستأجر وليس نتائج الانتفاع.

---

(١) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ مجلد ٢ عدد ٧٥٠.

(2) Art 1770 du C. Civ. fr.

(3) Civ. 3e, 15 juin 1983: Bull. Civ. III, N° 141.

ولكن هذا الامر يؤخذ على صعيد الانصاف(1).

غير ان الحالات الطارئة التي تؤدي الى خسارة المحصول لا يمكن ان تكون قد حصلت بخطأ المستأجر مثلاً الاهمال في اعادة اصلاح السدّ مما ادى الى طغيان المياه على المحصول(2).

٣ ـ واستدركت الفقرة الثالثة من المادة اعلاه فردت اسقاط البدل او تخفيضه اذا كان المستأجر قد نال من محدث الضرر او من شركة الضمان تعويضاً عن الضرر الذي اصابه.

ويحصل ذلك اذا كان سبب التلف قد تأتى من حريق اجبر المسؤول عنه ان يدفع قيمة الضرر. او ان يكون الفيضان استثنائياً ادى الى تدخل السلطة فقررت التعويض على المتضررين او اذا كان المستأجر قد امن الخسارة لدى شركة التأمين.

* * *

(1) Pothier, Tr. du louage N°s 144 - 145 - Aubry et Rau, V, § 371 note 4 - Colin et Capitant II, N° 1053 - Baudry - Lacantinerie et Wahl, I, N° 379.
(2) Guillouard, I, N° 583.

المادة ٦١٢ - ان مستأجر الارض لا يمكنه ان يحصل على اسقاط بدل الايجار اذا كان هلاك الثمار قد حدث بعد فصلها عن الارض ما لم يكن عقد الايجار يقضي باعطاء المالك مقداراً عينياً من الحاصلات. ففي هذه الحالة يجب ان يحمل المالك نصيبه من الخسارة بشرط ان لا يكون المستأجر مخطئاً او متأخراً عن تسليم حصة المالك من الثمار.

ولا يجوز للمستأجر ايضاً ان يطلب اسقاط بدل الايجار اذا كان سبب الضرر موجوداً ومعروفاً وقت انشاء العقد.

الخسارة الواقعة بعد فصل الحصاد عن الارض.

١٠٩٩ - اذا حصل الهلاك بعد اجراء الحصاد اي بعد حصول الانتفاع من الموسم، وبمعنى آخر ان المحصول المفصول عن الارض اصبح بحراسة وحرازة المستأجر وانه اصبح مسؤولاً عن هلاكه فلا يمكنه ان يحصل على اسقاط بدل الايجار.

الاّ ان المادة ٦١٢ اعلاه عادت فاستثنت من ذلك الامكانيات التالية(١):

---

(1) Planiol et Ripert, T.X. N° 647 - Art 1771 du C. Civ. fr.

اولاً: اذا كان عقد الايجار يقضي باعطاء المالك، مقداراً من الحاصلات. اي ان يكون للمالك نصيب في هذا المحصول كما يجري في المزارعة.

عندئذ يتحمل المالك نصيبه من الخسارة كما اوضحت المادة اعلاه.

ثانياً: يتوجب ان يكون المستأجر غير متأخر فاذا انذر بالتسليم وتأخر المؤجر يكون هو المسؤول، ومن ناحية اخرى يتوجب الاّ يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر، بل من جراء قوة قاهرة.

ثالثاً: اشارت الفقرة الثانية من المادة اعلاه الى انه في حالة معرفة سبب الضرر ووجوده وقت انشاء العقد فلا يجوز للمستأجر ان يطالب باسقاط بدل الايجار.

هذا علماً بأنه يمكن للمستأجر الاشتراط بتحمل الاحداث الطارئة(١).

* * *

(1) Art 1772 du C. Civ. fr.

المادة ٦١٣ ـ يجوز بمقتضى نص خاص ان يلقى على عاتق المستأجر ما يقع من الطوارئ.

على ان هذا النص لا يوضع الاّ للطوارئ العادية كسقوط البرد، او الصواعق او حدوث الجَمَد. اما اذا وضع هذا النص لطوارئ غير عادية كالدمار الذي ينجم عن الحروب في انحاء غير مستهدفة له، فيعد باطلاً.

الطوارئ الممكن ان يتحملها المستأجر.

١١٠٠ ـ قلنا سابقاً انه يمكن للمستأجر ان يشترط تحمله الاحداث الطارئة وقد جاءت المادة ٦١٣ اعلاه تفرق الطوارئ العادية عن الطوارئ غير العادية.

واتت هذه المادة مطابقة للمادة ١٧٧٣ من القانون المدني الفرنسي واجازت قبول المستأجر للطوارئ العادية مثل سقوط البرد او الصواعق او الصقيع الذي يؤدي الى الصأصأة وهي تساقط زهر الاشجار لعدم تقبل اللِقاح بسبب الصقيع، وهي امور تحدث ويمكن قبولها الاّ ان الحوادث غير العادية كالفيضانات الكبيرة والحروب وما تحدثه من دمار وخراب، وهذا ما يحرمه المشترع، كما ان شركات التأمين لا تقبل به.

وبالتالي تبقى الطوارئ غير العادية مستثناة ولا يمكن الاشتراط بتحملها واذا وردت في العقود تعدّ باطلة.

* * *

المادة ٦١٤ ـ يفسخ العقد لمصلحة مؤجر الارض الزراعية:

اولا: اذا اعرض المستأجر عن حراثة الارض او لم يعتن بحراثتها اعتناء الاب الصالح.

ثانياً: اذا لم يضع المحصول في الاماكن المعدة له بمقتضى العقد.

ثالثاً: اذا استعمل المأجور لمنفعة غير التي اعدّ لها بحسب ماهيته او بمقتضى عقد الايجار فنجم عن عدم قيامه بها ضرر للمؤجر.

وتراعى جميع القواعد المتقدم ذكرها، مع الاحتفاظ بحق المؤجر في طلب بدل العطل والضرر عند الاقتضاء.

اخلال المستأجر بموجباته.

١١٠١ ـ ان موجبات المستأجر في الارض الزراعية تتلخص بما يلي:

اولاً: اذا اخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على المأجور اي الارض الزراعية وذلك بأن اهملها دون حراثة واعتناء بمثابة الاب

الصالح، وتركها دون استغلال مما يضعف صلاحيتها للانتاج، ودون ادخال اليد العاملة الضرورية للاستثمار فهذا من شأنه ان يحدث ضرراً بالغاً للمؤجر مما يعرض العقد للفسخ(١) والمطالبة بالتعويض عن الضرر. ويمكن في هذه الحالة اذا سارع المستأجر بتنفيذ موجباته وعاد فحرث الارض واعتنى بها ان يتفادى حكم الفسخ(٢).

ثانياً: اذا لم يضع المحصول في الاماكن المعدة له بمقتضى العقد.

ان خزن المحصول في الاماكن المعدة له هو من الاسباب التي تؤدي للفسخ اذا لم تراعَ. وذلك حفاظاً على حقوق المؤجر بما له من امتياز على المحصول وخوفاً من تسرب هذا المحصول وضياع حق المؤجر على نصيبه فيه مما يخشىَ معه ان يؤدي الامر الى طرح الحجز التحفظي على المحصول. وفتح المجال لفسخ العقد. ويمكن في هذه الحالة عند عدم وجود نص في العقد الرجوع الى العرف(٣).

ثالثاً: اذا استعمل المأجور لمنفعة غير التي اعدّ لها بحسب ماهيته او بمقتضى عقد الايجار مما يؤدي الى حصول الضرر للمؤجر.

---

(1) Planiol et Ripert T.X. N° 565, p. 792 - Savatier N° 48 - Ourliac et de Juglart, N° 73.

(2) Planiol et Ripert, T.X. N° 568, p. 800.

(٣) د. السنهوري، الوسيط، ج ٦ مجلد ٢ عدد ٧٥٥.

من الاهميـة بمكان في هذه الحـالة العودة الى نص العـقد وما تحدد فيه من ناحية استعمال المأجور ويكون لقضـاة الاساس السلطة الكافية للتقدير. فلا يمكن مثلاً استعمال الارض المخصصة للزراعة بمثابة مرملة لاستخراج الرمل منها. او ان ينقب الغابات او يقتلع الاشجار المثمرة، مما يخالف القاعدة: باعادة الشيء المأجور كما كان عليه عند التسليم واذا لم ينص العقد على تحديد استعمال الارض فيجب استعمالها بحسب ماهيتها وبما اعدّت له. ويكون للعرف اهمية في هذا الاستعمال.

واضـافت الفـقرة الثـالثـة انه بوجـه عـام اذا لم يقم المستـأجـر بشروط الايجار فنجم عن ذلك ضرر للمؤجر فلهذا الاخير بالاضافة الى حق طلب فـسخ العـقـد ان يطالب ببـدل العطل والضـرر عند الاقتضاء.

علماً بأن الشروط العـامة لحسن الاستعمال في المأجور تقوم على تسميد الارض وتغذية الماشية، وتصريف المياه وتنقية الاشجار والاعتناء بها وعدم قصها او الالتجاء الى زراعة تنهك الارض او تخريب طرق الاستثمار[1].

* * *

(1) Savatier N° 61, Ourliac et Juglart N° 73.

المادة ٦١٥ - ان ايجاد الارض الزراعية ينتهي حتماً عند حلول المدة المعينة له.

واذا لم تعين المدة، عدّ الايجار معقوداً للمدة اللازمة للمستأجر ليجني جميع ثمار الارض المأجورة.

ويجب ان يبلغ طلب التخلية قبل انتهاء السنة الجارية بستة اشهر على الاقل.

ان الاراضي الصالحة للحرث اذا كانت مقسومة بحسب المواسم والفصول ينتهي ايجارها في نهاية الموسم الاخير.

انتهاء مدة ايجار الاراضي الزراعية.

١١٠٢ - قلنا سابقاً ان عقد الايجار ينتهي بحلول اجله فتنقطع العلاقات بين المتعاقدين ويتوقف حق التصرف وموجب دفع البدل ويلتزم المؤجر باعادة الشيء المأجور (تراجع المادة ٥٩٠ من هذا القانون).

وفي الاجارة الزراعية فان الانتاج الزراعي مقيد بدورة سنوية منذ ابتداء عقد الايجار وتسمى هذه الدورة سنة زراعية، وعادة ووفقاً للعرف تبتدئ السنة الزراعية مع ابتداء تفريخ المزروعات والكلأ.

وان المحاكم تراعي وضع المستأجر عند وجود اسباب وجيهة لعدم مغادرة المزرعة ويمكن منحه مدداً تتفق مع انتهاء المحصول[1] ويصبح المزارع بعد هذا التاريخ مجرد شاغل للمزرعة، اي دون اي امل بتجديد الاجارة.

٢ ـ ولا يجوز للمستأجر الزراعي ان يقوم بأعمال من شأنها ان تؤخّر في انتفاع من يخلفه في المزرعة بل عليه ان يسهل لهذا الخلف تهيئة الارض وبذرها.

هذا واذا لم يتضمن العقد مدة الايجار فتعد المدة معقودة حتى جني المستأجر لجميع ثمار الارض المأجورة كما اوردت الفقرة الثانية من المادة اعلاه[2].

٣ ـ وقد ورد في الفقرة الثالثة من المادة المذكورة بأنه عند تحديد مدة الايجار في العقد فينتهي الايجار حتماً عند حلول نهاية المدة.

ولكن عند عدم تعيين المهلة يجب ان ينذر المؤجر المستأجر بطلب الاخلاء قبل انتهاء السنة الجارية بستة اشهر على الاقل[3].

وانه عند عدم ارسال انذار بالاخلاء يعدّ الايجار مجدداً.

---

(1) Encycl. Dalloz Dr. Civ. louage, Baux ruraux N° 375.
(2) Art 1774 du C. Civ. fr.
(3) Art 1775 du C. Civ. fr.

كما يتجدد العقد ولو كانت المدة محددة اذا بقي المستأجر مستمراً في استمثار المأجور وقد ترك في هذه الحيازة دون انذار.

٤ - وقد اوضحت الفقرة الاخيرة المادة اعلاه بأنه اذا كانت الاراضي الزراعية الصالحة للحراثة مقسومة بحسب المواسم والفصول فلا ينتهي ايجار كامل الارض الا عند نهاية الموسم الاخير.

وهذا ما يبين الخلاف ما بين ايجار الاراضي الزراعية عن بقية الايجارات.

* * *

المادة ٦١٦ ـ اذا بقي المستأجر بعد انقضاء الاجل المتفق عليه وتركه المؤجر واضعاً يده على المأجور، عدّت الاجارة مجددة للمدة نفسها اذا كان هنالك مدة محدودة، والاّ عدّت الاجارة مجددة الى موعد جني المحصول المقبل.

التجديد الضمني.

١١٠٣ ـ ان التجديد الضمني يفرض وجود عقد اجارة مكتوب وقد انصرم اجله(١). وهو يستند على قرينة رضى الطرفين وتقدر هذه القرينة بموجب سلطة قضاة الاساس(٢).

فاذا استمر المستأجر واضعاً يده على المأجور بعد انتهاء المدة في عقود الايجار المكتوبة وترك له حق الحيازة ينشأ تجديد لعقد الايجار(٣) وان الايجار الجديد يتضمن نفس البنود والشروط الظاهرة في العقد السابق(٤).

واذا لم تكن المدة محددة عدّت الاجارة مجددة الى موعد جني

(1) Civ. 3e, 14 juin 1984; Bull. Civ. III, N° 118.
(2) Civ. 3e, 16 mai 1973; Bull. Civ. III, N° 348.
(3) Art 1738 du Civ. fr.
(4) Com. 6 mai 1953; Bull. Civ. III, N° 160.

المحصول المقبل كما لاحظت المادة اعلاه. وهو ما يطبق في اجارة الاراضي الزراعية.

* * *

المادة ٦١٧ - ان المستاجر لارض زراعية، اذا لم تكن قد نمت غلته عند نهاية الايجار بسبب حادث لا يعزى الى خداعه او خطأه، يحق له ان يبقى في الماجور بشرط ان يدفع للمؤجر بدلاً يعادل البدل المعين في العقد انما يلزمه ان يثبت حالة الزرع عند نهاية اجارته.

١١٠٤ - بالرغم من بنود عقد الايجار والقواعد العامة لنتائج انتهاء العقد فان ايجار الاراضي الزراعية تخضع لنمط خاص يتعلق فقط بالزراعةواهدافها. وان المادة ٦١٧ اشارت الى عدم نمو المحصول عند نهاية الايجار، فاذا لم يتحقق هذا النمو بمعزل عن اي خطأ من المستأجر كان له ان يبقى في المأجور وذلك وفقاً للشروط التالية:

- ان لا يكون سبب عدم النمو المذكور عائداً الى خداع او خطأ المستأجر.

- ان يثبت حالة عدم نضوج الغلة عند نهاية العقد.

- ان يدفع للمؤجر بدلاً يعادل البدل المعين في العقد وذلك علاوة على بدل الاجارة المتفق عليه، ويكون هذا البدل تعويضاً للمؤجر غير المخطيء والذي تضرر من استمرار المستأجر في استغلال الارض حتى بعد نهاية المدة المتفق عليها.

* * *

المادة ٦١٨ ـ لا يجوز للمستاجر الذي يخلي الارض الزراعية ان يأتي عملاً من شانه ان ينقص او يؤخر انتفاع من سيخلفه.

المادة ٦١٩ ـ على المستأجر الذي يخلي المأجور ان يترك لخلفه قبل شروعه في الانتفاع بمدة من الزمن، مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاشغال السنة المقبلة.

كذلك على المستأجر الجديد ان يترك لسلفه مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاستهلاك العلف وحصاد ما بقي من الزرع وفي كلا الحالين يراعى عرف المحلة.

موجبات المزارع.

١١٠٥ ـ اذا لم يقم المستأجر الذي يخلي المأجور بواجباته ولم يسلم المأجور لعلة تلف الارض او اي عمل يُنقص او يؤخر انتفاع المزارع الجديدة كان مسؤولاً ومعرضاً لدعوى الاخلاء والتعويض، كما اشارت المادة ٦١٨ اعلاه. وبالتالي لا يجوز له التأخر في حصد المحصول.

وبالرغم من انه لا يوجد ارتباط قانوني بين المستأجر القديم والجديد، ولكن كل واحد منهما هو دائن ومدين للمؤجر، وان هذه الصفة تسمح لكل منهما ان يمارس حق المؤجر تجاه خلفه.

وان كل تجاهل من قبل المدين والذي يؤدي الى تعرّض حقوق الدائن يعطي هذا الاخير ان يمارس كل الحقوق التي تعود للمدين(١). وهذه الحقوق المتعلقة بالدخول والخروج من المأجور تنظم بواسطة العرف المحلي.

وفي موضوع توزيع المحاصيل فان الداخل الى المأجور ليس له الحق مبدئياً في المحاصيل التي تكون في الارض بتاريخ دخوله بل ينحصر حقه في المحصول الذي زرعه.

غير ان العادات تفرض التعاون فيما بينهما. وقد فرضت المادة ٦١٩ اعلاه على المستأجر الذي يخلي المأجور بحصد المحصول ويترك لخلفه قبل ان يباشر هذا الاخير في الانتفاع من المأجور ان يترك له مساكن صالحة وكل التسهيلات لاشغال السنة المقبلة بما في ذلك السماد والعلف والخضار في الارض والتبن المخصص عادة لتغذية ماشية المزرعة، وادوات الزراعة عندما تكون ملكاً للمؤجر.

كما انه يجب على المستأجر الجديد ان يوفر لسلفه المساكن الصالحة مع التسهيلات اللازمة لاستهلاك العلف وحصاد ما بقي

---

(1) Art 1166 du C. Civ fr. - Civ. 8 mai 1970 D. 1979, 270.

من الزرع مع مراعاة الاعراف المحلية.

ويكون للداخل الى المأجور حق الشروع في حراثة الارض وزراعتها للحصاد المقبل ووفقاً لمندرجات عقد الايجار والعادات(١).

وانه في حال عدم تنفيذ موجبات المزارع الخارج من المأجور لموجباته منذ اعطت المحاكم الحق للمستأجر الجديد ان يداعيه مباشرة(٢).

* * *

(1) Art 1770 du C. Civ. fr.
(2) Planiol et Ripert T.X. N° 610.

المادة ٦٢٠ ـ على المستاجر ان يترك عند اخلائه الماجور، من العلف والتبن، والسماد من محصول السنة الجارية، كمية تعادل ما استلمه عند دخوله الماجور، وليس له ان يتملص من هذا الواجب بادعائه الاحتياج. واذا كان المستاجر لم يستلم شيئاً من تلك المواد، فللمؤجر ان يحتفظ بكمية كافية منها بعد تخمينها بحسب سعرها المتداول وقتئذ، ويتبع عرف المحلة ايضاً في هذا الموضوع.

ماذا يتوجب على المستاجر ان يترك للمزرعة.

١١٠٦ ـ جاءت المادة ٦٢٠ اعلاه مطابقة للمادة ١٧٧٨ من القانون المدني الفرنسي، التي فرضت على المستأجر الخارج من المزرعة ان يترك ما يعادل من التبن والسماد اللذين استلمهما عند دخوله الى المأجور، واذا لم يكن قد استلم شيئاً من ذلك فيحق للمؤجر ان يحتفظ بهذه الكمية بعد تقديرها.

والظاهر ان محرز الاستثمار الزراعي له الحق بالعلف والسماد السنوي اللذين يشكلان ملحقاً حقيقياً للعقار يضعهما المالك لاستثمار العقار بمثابة عقارات بتخصيصها immeubles par destination.

والتخصيص يضعه المالك ويعطيه الصفة العقارية لهذه الادوات

المنقولة[1] وقد زادت المادة ٥٢٤ من القانون الفرنسي فعددت الاشياء المنقولة التي يضعها المالك لخدمة العقار ويعطيها صفة العقارات بالتخصيص وهي:

- الحيوانات المختصة بالحراثة - الادوات المختصة بالفلاحة - البذار المعطى للمزارع - ابراج الحمام - الارانب البرية - خلايا النحل - المعاصر - الكركات - الخلقين.

علماً بأن مثل هذه الاشياء تلحق بالمزارع الكاملة وليس بقطع الارض الصغيرة.

ويؤخذ بعين الاعتبار الضرورة التامة لهذه الاشياء التي تخصص لاستثمار المزرعة.

ولا يمكن الحاق حيوانات اخرى الاّ التي وضعها المالك في المزرعة بصورة ملحقات ضرورية لاستثمارها[2].

اما بصدد الاحتفاظ بالعلف والتبن فهو امر لا يتعلق بالنظام العام ويمكن للفريقين التخلي عنه بموجب الاتفاق.

* * *

(1) Civ, 3e, 5 mars; 1980 Bull. Civ. III, N° 51.
(2) Planiol et Ripert T.X. N° 612. p. 874.

المادة ٦٢١ ـ على المستأجر ان يرد في نهاية العقد الاشياء التي استلمها بحسب البيان، وهو مسؤول عنها فيما خلا الاحوال التي تنشأ عن قوة قاهرة، ولا تعزى الى خطأ منه، وفيما خلا التعيب الناتج عن استعمال تلك الاشياء استعمالاً مألوفاً عادياً.

واذا كان في مدة العقد قد سدّد ما نقص من هذه الاشياء او اصلح ما تعيّب، حق له ان يسترد المال الذي الفقه في هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يعزى اليه.

اعادة الاشياء المأجورة.

١١٠٧ ـ ان القانون لا يعفي المستأجر من الخراب والتلف اللذين لحقا بالاشياء المأجورة الاّ اذا حصلا بالنظر لقدم هذه الاشياء او للقوة القاهرة او ان الضرر حصل دون اي خطأ من قبله وعليه ان يثبت ذلك وانه رعى الاشياء رعاية الاب الصالح.

خصوصاً اذا حصل تعيب لهذه الاشياء نتج عن الاستهلاك باستعمال تلك الاشياء استعمالاً مألوفاً. وهذا ما ينطبق على نظام القواعد العامة للمسؤولية التعاقدية.

وبما ان المستأجر يكون مسؤولاً عن رد الاشياء التي استلمها

بموجب البيان فعليه ان يردها كما كانت الأ فيما ذكرنا اعلاه.

غير ان المستأجر اذا جلب ادوات جديدة كانت ناقصة في المزرعة او انه اصلح اشياء متعيبة وانفق على اصلاحها مالاً فيحق له استرداد الادوات التي جلبها والمال الذي انفقه في اصلاح العيوب اذا لم يكن هنالك خطأ يعزى اليه.

* * *

المادة ٦٢٢ ـ اذا كان المستاجر قد اكمل من ماله عدة استثمار الماجور وزاد عليها ادوات لم تذكر في البيان، فللمالك الخيار عند نهاية الايجار بين ان يدفع له قيمتها بعد التخمين وان يعيدها اليه على حالتها.

١١٠٨ ـ وفقاً للقواعد القانونية العامة اذا انفق المستأجر بعض المصروفات الضرورية لحفظ العين فعلى المالك ان يرد اليه جميع ما انفقه من هذه المصروفات، ويعطى المستأجر حق حبس العين المؤجرة حتى استيفاء هذه المصارفات.

اما في الحالة المنصوص عليها اعلاه فان المستأجر الذي يكمل عدة استثمار المزرعة بالاضافة عليها ادوات كانت ناقصة زيدت على ادوات الزراعة لحسن استثمار المزرعة، فان عمله قانوني وله الحق في استعادة ما جاء به من ادوات، غير ان المادة اعلاه جاءت تعطي الحق للمؤجر الحق في استبقاء هذه الادوات اذا اراد شرط ان يدفع قيمتها للمستأجر.

او ان يعيدها اليه على حالتها.

* * *

المادة ٦٢٣ - ان سائر العقود الزراعية، كالزراعة والمساقاة والمغارسة، تبقى خاضعة لاحكام النصوص المرعية الاجراء وللعرف المحلي.

١١٠٩ - لم يرد نص خاص في قانون الموجبات والعقود يعالج احكام المزارعة. والمساقاة والمغارسة بل ترك هذه العقود الى الاحكام والنصوص المرعية قبل العمل به والى العرف العادي[١].

واننا نكتفي باعطاء تعريف لكل من هذه العقود:

١ - المزارعة.

ورد في الباب الثامن، الفصل الاول من المجلة في المادة ١٤٣١ ما يلي:

المزارعة نوع شركة على كون الاراضي من طرف، والعمل من طرف آخر يعنى بها فتزرع الارض والحاصلات تقسم بينهما.

ووردت اركان وشروط المزارعة في المواد ١٤٣٤ حتى ١٤٤٠ من المجلة.

---

(١) شرح قانون الموجبات والعقود للقاضي زهدي يكن ج ٩ عدد ٢ ص ٤٠.

٢ ـ المساقاة.

ورد نظام المساقاة بموجب القرار رقم L.R./١٢ الصادر بتاريخ ١٦ كانون الثاني ١٩٣٤ Bail emphytéotique. الوارد في مجموعة القوانين اللبنانية، وهو ملحق بقانون الملكية العقارية.

وقد ورد تعريف المساقاة في المادة ١٤٤١ من المجلة كما يلي:

المساقاة نوع شركة تكون الاشجار من طرف والتربية من جانب آخر ويقسم ما تحصل من الثمر بينهما.

وقد وردت اركان وشروط المساقاة في المواد ١٤٤١ حتى ١٤٤٨ من المجلة، بالاضافة الى ما ورد في القرار رقم L.R./١٢ المذكور اعلاه.

٣ ـ الوقف.

ان احكام الوقف وردت في الباب السادس من قانون الملكية العقارية في المواد ١٧٤ وما بعدها تحت عنوان:

في الوقف والاجارتين والاجارة الطويلة.

فنرجو العودة اليها.

٤ ـ المغارسة Louage à complant.

المغارسة هي عقد يعهد المالك بموجبه بحقل الى المزارع لاجل غرس العرائش فيه او تكملة تعهد العرائش فيه وفقاً لشروط الاستثمار والمقاسمة(١).

* * *

(1) Encycl. Dall. Dr. Civ. V° louage à complant, N° 1.

فهرس تحليلي

فهرس هجائي

حرف الحاء